



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL

str. Nicolae Titulescu, nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

site: www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro



HOTĂRÂRE

referitoare la însușirea raportului de evaluare a terenului intravilan în suprafață de 50 mp, aparținând domeniului privat, situat în Orașul Drăgănești-Olt, str. Morii, nr. 3, județul Olt, în vederea stabilirii cuantumului despăgubirii lipsei de folosință

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al inițiatorului de proiect nr. 34568/22.11.2022;
- Raportul nr. 34569/22.11.2022 al Serv. urbanism, investiții, disciplină în construcții din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Raportul nr. 34570/22.11.2022 al Direcției economico-financiare din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- poziția nr. 77 din Raportul de reevaluare patrimoniu - domeniul privat al U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt la 31.12.2021 întocmit de S.C. INCORSO CONSULT S.R.L.;
- H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 156 / 25.10.2022 referitoare la aprobarea constituirii drepturilor de servitute de trecere și de uz, în favoarea S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., asupra suprafeței de 50 mp - teren intravilan, domeniu privat al U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt, situat în str. Morii, nr.3, în vederea instalării de rețele, conducte, linii sau echipamente aferente obiectivelor/sistemelor din domeniul gazelor naturale și pentru accesul la locul de amplasare a acestora;
- Raportul de evaluare imobiliară privind vânzarea proprietății imobiliare întocmit de S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L. prin evaluator autorizat PREDA Anca Georgiana;
- Avizul nr.208/23.11.2022 al Comisiei Buget, finanțe, contabilitate din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr.215/23.11.2022 al Comisiei Amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr.203/23.11.2022 al Comisiei Juridică și de disciplină din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;

În conformitate cu prevederile:

- art. 17 din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 749 -754 și art. 755 – 772 din Legea nr. 287 / 2009 - Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 109 - 113 din Legea nr.123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;
- H.G. nr. 1240 / 2012 privind aprobarea regulilor procedurale privind condițiile și termenii referitori la durata, conținutul și limitele de exercitare a drepturilor de uz și servitute asupra proprietăților private afectate de obiectivul / sistemul din sectorul gazelor naturale, a convenției-cadru, precum și a regulilor procedurale pentru determinarea cuantumului indemnizațiilor și a despăgubirilor și a modului de plată a acestora;
- art. 129 alin. 2 lit. c, alin.6 lit.b, art.355 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.139 alin. 3 lit.a și g și art. 196 alin.1 lit. a din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ..

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT
HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. (1) Se însușește Raportul de evaluare, ce se constituie Anexă la prezenta, aferent terenului intravilan în suprafață de 50 mp, aparținând domeniului privat, situat în Orașul Drăgănești-Olt, str. Morii, nr.3, județul Olt, a cărei estimare a valorii de piață, în vederea transmiterii folosinței, a fost stabilită la 2.470,90 lei (echivalentul a 500 euro).

(2) Se însușește valoarea de inventar actualizată, rezultată din reevaluarea patrimonială la 31.12.2021, a suprafeței totale de 7900 mp, teren intravilan domeniu privat al U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt situat str. Morii, nr.3 (compusă din: suprafața de 4.900 mp –numar cadastral 50082, din care face parte și suprafața de 50 mp sus-menționată și suprafața de 3.000 mp – număr cadastral 50083) la valoarea de 185.729,00 lei.

Art. 2. Se aprobă cuantumul despăgubirii lipsei de folosință a imobilului teren sus-menționat de 50 mp la **nivelul lunar de 8,24 lei (echivalent a 1,67 euro)**, respectiv 98,84 lei anual (echivalent a 20,00 euro), **plătibilă până la data de 05 a lunii, pentru luna anterioară scdentă.**

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Direcția economico-financiară și Serv. urbanism, investiții, disciplină în construcții din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt.

Art. 4. Hotărârea se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Direcției economico-financiare, Serv. Urbanism - amenajarea teritoriului și Comp. juridic – contencios din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt

Nr. 168 // 24.11.2022

**Președinte de ședință,
Consilier local,
NĂDESCU Viorel**

**Contrasemnează
Secretar general U.A.T.
Jr. JIDOVU Laurențiu-Adrian**

Adoptată cu voturi pentru, Ø împotrivă și abțineri dintr-un total de 17 voturi valabil exprimate (17 consilieri locali în funcție) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt

Nr. 275/21.11.2022

RAPORT DE EVALUARE



Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT

**Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 50 MP
DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.900 MP, CF 50082, SITUAT ÎN ORASUL
DRAGANESTI-OLT, STRADA MORII, NUMARUL 3, JUDETUL OLT
-DOMENIUL PRIVAT**

**Adresa: ORASUL DRAGANESTI-OLT, STRADA MORII, NUMARUL 3,
JUDETUL OLT -DOMENIUL PRIVAT**



Data inspectiei : 21.11.2022

Data evaluării : 21.11.2022

Data întocmirii raportului: 21.11.2022

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Către:

Primaria Orasului Draganesti-Olt în calitate de client

Stimate partener,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem raportul de evaluare pentru imobilul de tip TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 50 MP DIN SUPRAFATA TOTALA DE 4.900 MP, CF 50082, SITUAT ÎN ORASUL DRAGANESTI-OLT, STRADA MORII, NUMARUL 3, JUDEȚUL OLT -DOMENIUL PRIVAT.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate așa cum rezulta acesta din documentele prezentate. Conform contractului încheiat între evaluator și client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea terenului, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare raport de evaluare.

Concluziile raportului au la baza **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și va stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,

SC ABSOLUT QUALITY SRL
Membrii Corporativi ANEVAR
Administrator,
Mitroi Aurelian Dumitru



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipoteze speciale semnificative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nicio altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
SC ABSOLUT QUALITY SRL

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
PREDA ANCA-GEORGIANA



Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Sinteza evaluării

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare de tip teren intravilan situat în ORASUL DRAGANESTI-OLT, STRADA MORII, NUMARUL 3, JUDEȚUL OLT, proprietatea UAT ORASUL DRAGANESTI-OLT, DOMENIUL PRIVAT:

- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** în vederea închirierii;
- ▶ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparației vânzătorilor
- ▶ data de referință a evaluării este 21.11.2022. Cursul de schimb valutar leu - euro considerat este de 1 Euro = 4,9418 lei. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, considerat liber de orice fel de sarcini;

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

Valoarea de plată a terenului (euro)	Valoarea de piață a terenului (lei)	Perioada de timp (a. l)	Valoare chirie pe an (euro)	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe luna (euro)	Valoare chirie pe luna (lei)	Valoare chirie pe luna/mp (euro)	Valoare chirie pe luna/mp (lei)
500,00 €	2.470,90 lei	25	20,00 €	98,84 lei	1,67 €	8,24 lei	0,03 €	0,16 lei

Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea/inchirierea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

CUPRINS

DECLARATIE DE CONFORMITATE.....	3
Sinteza evaluării	4
CUPRINS	5
CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
Obiectul evaluării :	6
Scopul evaluării:.....	6
1.1 Drepturi de proprietate evaluate.....	6
1.2 Baza de evaluare:.....	6
1.3 Data estimării valorii:	7
1.4 Moneda raportului	7
1.5 Modalități de plată.....	7
1.6 Inspecția proprietatii.....	7
1.7 Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale.....	7
1.8 Riscul evaluării:.....	9
1.9 Sursele de informatii utilizate.....	9
1.10 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare	10
1.11 Restrictii documentare	10
CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE	10
2.1 Situatia juridica:.....	10
2.2 Descrierea amplasamentului:.....	10
CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
3.1 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.....	15
3.2 Analiza ofertei competitive.....	15
3.3 Analiza cererii.....	15
3.4 Echilibrul pietei	16
CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII.....	16
4.1 Elemente teoretice	16
Încadrare conform URBANISM.....	16
Utilizări ADMISE.....	16
Limitări conform URBANISM	16
Caracteristici POSIBILITATE parcelare	16
Dezvoltare INTENȚIONATĂ	17
Alternative	17
Concluzii subiect	17
Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată	17
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	17
4.2.1 Abordarea prin piata	17
Aspecte teoretice	17
Unitate de comparație.....	18
Particularități selectare date piață	18
Grilă de calcul –metoda comparației directe	22
Fotografii	27



CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Executantul lucrării:

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Adresa evaluatorului

- **Localitatea: Comuna Mischii, sat Motoci, strada Agromecului, nr. 8, județul Dolj**
- **email: absqualityoffice@gmail.com**
- **Autorizație de Membru Corporativ ANEVAR 0622/2022**

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nivel de acoperire 250.000 Euro

Evaluator – Ec. PREDA ANCA-GEORGIANA, evaluator autorizat membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 19156, am efectuat urmatorul raport de evaluare pentru TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 50 MP DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 4.900 MP, CF 50082, SITUAT ÎN ORASUL DRAGANESTI-OLT, STRADA MORII, NUMARUL 3, JUDEȚUL OLT -DOMENIUL PRIVAT.

Obiectul evaluării :

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 50 MP DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 4.900 MP, CF 50082, SITUAT ÎN ORASUL DRAGANESTI-OLT, STRADA MORII, NUMARUL 3, JUDEȚUL OLT -DOMENIUL PRIVAT

Scopul evaluării:

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea fundamentării deciziei de închiriere a beneficiarului.

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al UAT ORASUL DRAGANESTI-OLT asupra proprietății imobiliare, în baza:

- Extrasul de carte funciara nr. cerere 72003 din data de 22.07.2022.
- Schița amplasament.
- Hotărârea Consiliului local al Orasului Draganesti-Olt nr. 156 din data de 25.10.2022.

1.2 Baza de evaluare:

Baza de evaluare o reprezintă estimarea valorii de piață conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

- SEV 100 – Cadrul general**
- SEV 102 – Documentare și conformare**
- SEV 103 – Raportarea evaluării**
- SEV 104 - Tipuri ale valorii**
- SEV 105- Abordări și metode de evaluare**
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile**



Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

1.3 Data estimării valorii:

Valoarea estimată în prezentul raport este valabila la **21.11.2022**.

1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9418 lei**.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

1.5 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.6 Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată la data de **21.11.2022** de către evaluator autorizat **Mitroi Aurelian Dumitru**, legitimația ANEVAR nr. 14232, valabilă 2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Identificarea terenului s-a efectuat în baza indicațiilor reprezentantului proprietarului.

1.7 Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Ipoteze semnificative:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

o DATE DE BAZĂ

Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele¹ avute la dispoziție (înaintate și agreate de destinatar), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentariile necesare).

✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatar și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;

Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

¹Echivalate a fi emise de către persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

- ✓ **TRANSFERUL IPOTETICE:** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/bransamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona.
- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ Intenția generală, de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specific;
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametri normali de construire și edificare.
 - ✓ A se vedea și ipotezele speciale desprinse/elaborate pe această temă
- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt libere și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

modificare a traseelor.

- **METODOLOGIE** Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru fundamentarea deciziei de vânzare. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile beneficiarului lucrării.
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

În cazul de față **ipoteze semnificative speciale**, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- **AUTORIZAȚII OPTENABILE** (Dezvoltarea preconizată)
 - ☒ Se consideră că dezvoltarea terenurilor se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate;
 - ☒ Edificarea construcțiilor la CMBU este presupusă a fi avizată nerestrictiv (fără alte limitări decât cele normale impuse de urbanism și vecinătăți)
 - ☒ Se presupune că Autorizarea va aviza intenția de dezvoltare a proprietarului actual/viitor care se va certifica în termen și fără alte restricții speciale; Totodată se consideră că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare;

Nu s-a prezentat certificat de urbanism însă reprezentantul proprietarului a declarat ca nu sunt restricții de construire în zona; Vandabilitate mai scăzută în această perioadă. Având în vedere configurația, tipul proprietății și valoarea investiției este posibil ca perioada de expunere la vânzare să fie mai mare, astfel încât riscul la o posibilă valorificare forțată să fie mai ridicat.

1.8 Riscul evaluării:

- a) Grad de lichiditate sub media pieței specifice, cauzat de dimensiunile proprietății.
- b) Este necesar, însă, un marketing adecvat specific unor astfel de proprietăți.
- c) A se vedea și ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative și eventuale particularități expuse pe parcurs;

1.9 Sursele de informații utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului:

- Extrasul de carte funciara nr. cerere 72003 din data de 22.07.2022.
- Schita amplasament.
- Hotărârea Consiliului local al Orasului Draganesti-Olt nr. 156 din data de 25.10.2022.

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- Olx.ro
- Lajumate.ro
- Homezz.ro
- Publi24.ro

Informațiile au fost verificate telefonic de către evaluator.



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

1.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11 Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona – energie electrică, apă, canalizare, gaze.
- Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ Intenția generală, de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specific;
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametri normali de construire și edificare.

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✗ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare)

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care datele puse la dispoziție de către reprezentantul clientului sunt adevărate și corespund cu cele de pe teren și cu cele din actul de proprietate.

2.1 Situația juridică:

Documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Extrasul de carte funciara nr. cerere 72003 din data de 22.07.2022.
- Schita amplasament.
- Hotărârea Consiliului local al Orașului Drăganesti-Olt nr. 156 din data de 25.10.2022.

Dreptul de proprietate: deplin;

2.2 Descrierea amplasamentului:

Terenul se găsește amplasat în zona mediană a Orașului Drăganesti-Olt, strada Morii, numărul 3, județul Olt, are suprafața de **50 MP** din totalul de **4.900 mp CF 50082**, este neîmprejmuit.

Utilitățile sunt la limită;

Nu s-a prezentat certificat de urbanism



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Vecinatatile sunt de tip teren comercial, industrial și rezidențial, zona fiind mixta;
Forma regulata;

Drăgănești-Olt este un oraș în județul Olt, Muntenia, România, format din localitatea componentă Drăgănești-Olt (reședința), și din satul Comani. Este situat în zona de contact a Câmpiei Boian cu lunca și terasele de pe stânga râului Olt la 100 de metri altitudine.

În localitate au fost descoperite vestigii neolitice și daco-romane. Localitatea a fost menționată documentar în anul 1526, fiind declarat oraș în anul 1968.

Este un renumit centru viticol cu un potențial agricol important. În localitate se află Muzeul de istorie, precum și biserica „Sfântul Nicolae și Cuvioasa Paraschieva”, realizată în anul 1775. Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Drăgănești-Olt se ridică la 10.894 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 12.195 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (84,35%), cu o minoritate de romi (6,83%). Pentru 8,78% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,25%). Pentru 8,77% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Orașul Drăgănești-Olt este o așezare liniară care se desfășoară de o parte și de alta a drumului național 47 Slatina - Turnu-Măgurele pe o distanță de 8 km împreună cu cartierul aparținător Comani. Această șosea de pe zona localității Drăgănești se numește strada N. Titulescu, iar pe zona cartierului Comani - General Teiușanu Livius. Mai mult de jumătate din străzile orașului sunt modernizate. Fizionomia locuințelor este aceeași în tot orașul. Se deosebesc numai câteva zone: - Zona centrului vechi de pe strada N. Titulescu cuprinsă între străzile Elena Dendea și Oltului; - Zona centrului nou cuprinsă între strada Morii și strada Hotarului; - Zona cartierului Comani - pe tot cuprinsul străzii General Teiușanu Livius. Străzile cartierului sunt într-o stare precară, primarii nedându-și interesul îndeajuns de mult în legătură cu cartierul. Strada N. Titulescu ce leaga cartierul Comani de orasul Draganesti Olt si strada Oltului au fost reabilitate in timpul mandatului de primar al domnului Rotaru Pantelie .Tot in aceiasi perioada(anul 2015) a fost asfaltata si strada Oltului din orasul Draganesti Olt.Casele tradiționale au un plan de construcție cu două, trei și mai multe încăperi. Distribuția lor este tipică zonei de câmpie a Munteniei și Olteniei.

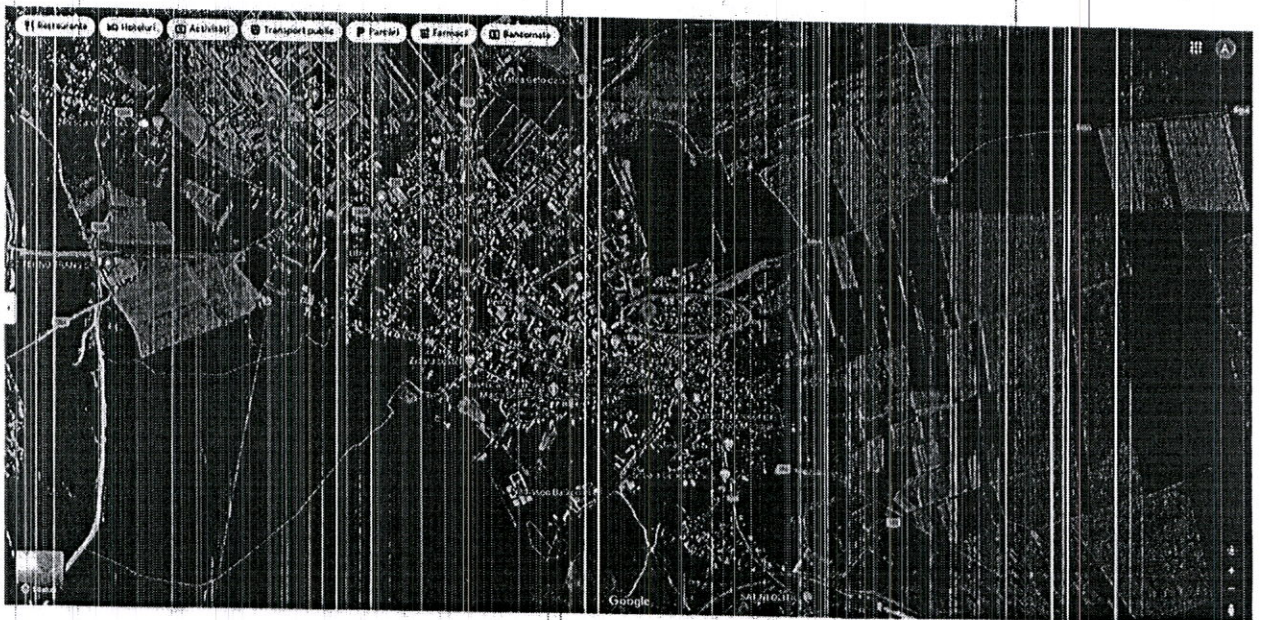
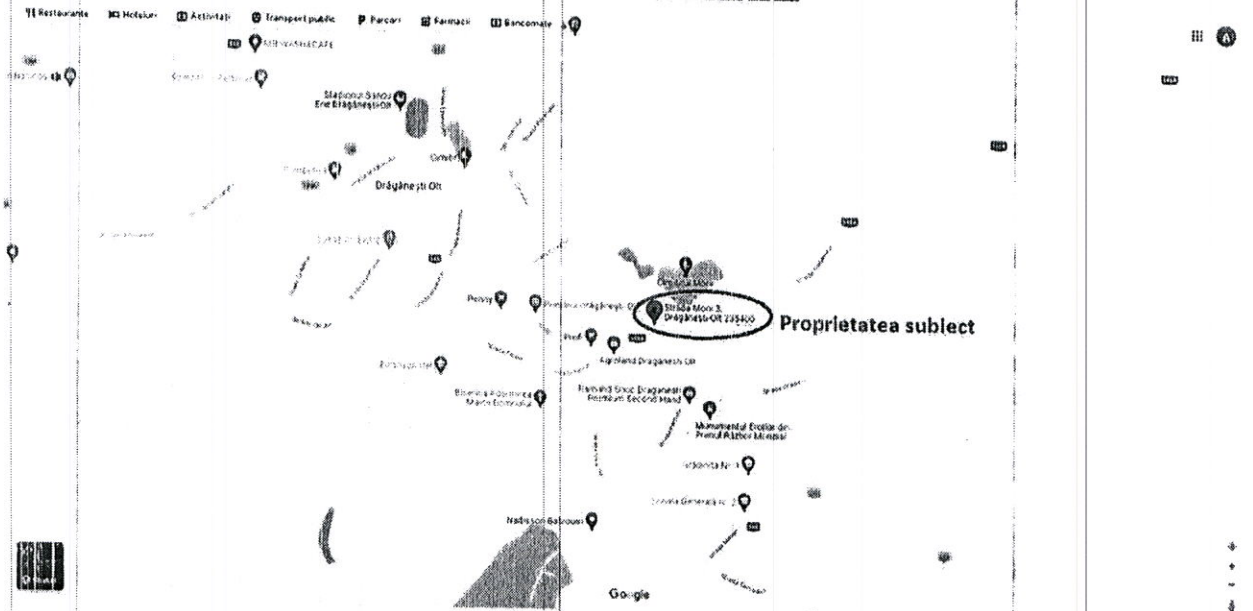
Sunt tot mai rare casele bătrânești, specifice zonei, predominând construcții moderne. Curțile caselor sunt mari, ocupația de bază a locuitorilor este agricultura. În zona centrului vechi se mai află câteva case ale vechilor târgoveți. Acestea au două niveluri și prezintă o arhitectură specifică începutului de secol XX. În zona centrului nou se află arhitectura tipică urbanismului epocii socialiste.

În oraș locuitorii au case noi în proporție de 80%. Toate locuințele sunt proprietate particulară. Densitatea medie a clădirilor în vatra orașului este de 7 clădiri la hectar. În zona centrală sunt peste 10 clădiri la hectar. Aproximativ 75% din clădirile orașului au un singur nivel.

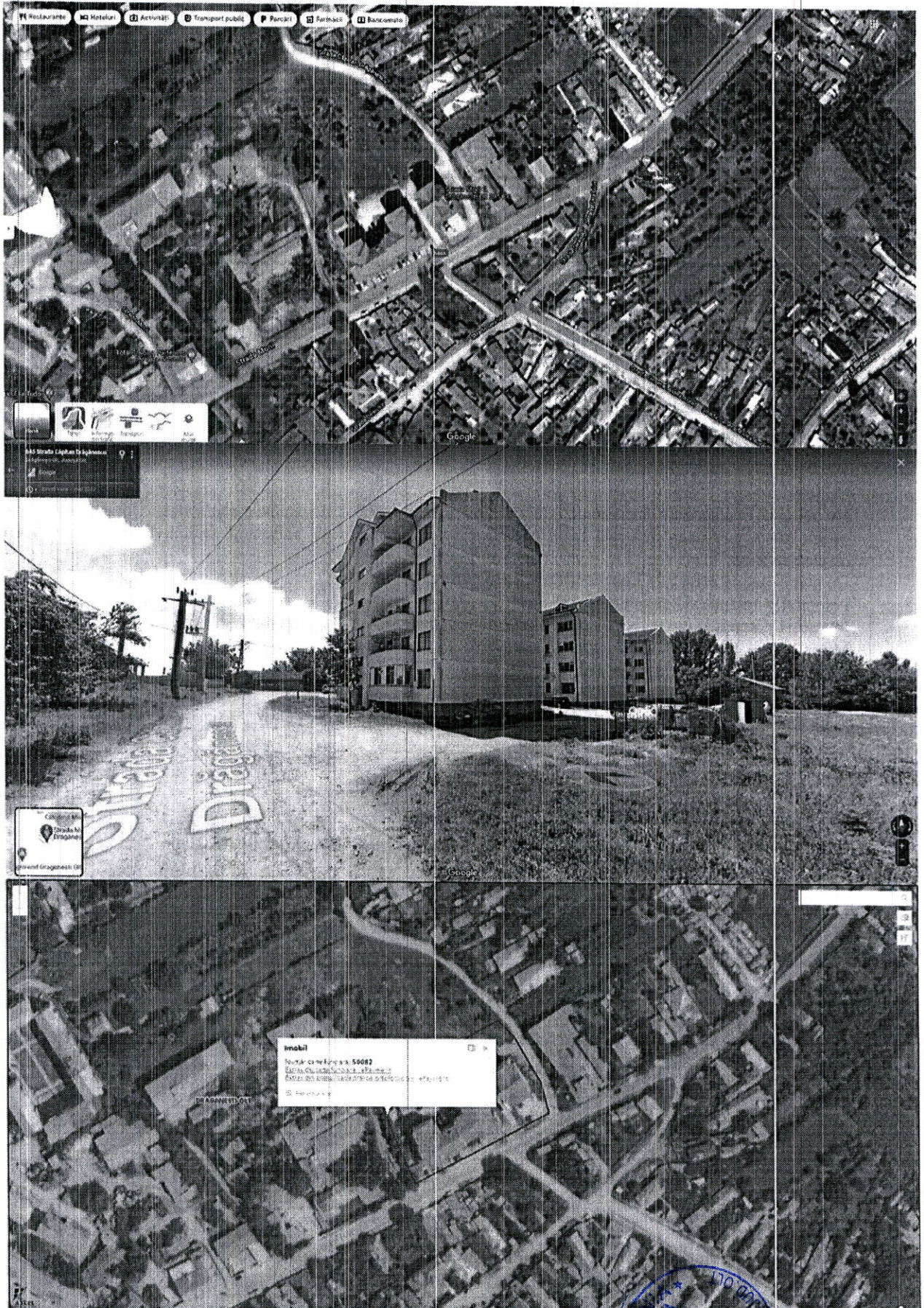


RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

HARTA DE LOCALIZARE



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDETUL OLT

Dotare utilitară este total sistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin:

Edificarea urbanistică general

Descrierea zonei

Terenul de dezvoltare este:

Adresa: ORASUL DRAGANESTI-OLT, STRADA MORII, NUMARUL 3, JUDETUL OLT -DOMENIUL PRIVAT

Teren cu formă regulată și vecinătăți imediate favorabile (stabile urbanistic și utilizate rezonabil).

În apropierea de proprietăți complementare și mijloace de transport în comun.

Acces auto și pietonal la amplasament

Accesul la proprietatea se realizează din drum public neamenajat.

Forma amplasamentului și deschiderea generoasă asigură accesibilitatea la acesta.

Aspecte legate de topografia amplasamentului

Dimensiune (mp)	50 MP din suprafața totală de 4900 mp	
Planeitate	Teren plat	
Forma	regulată	
Front acces (ml)	O deschidere	
Teren fundare	Nu am avut documente	A se vede ipotezele

Utilități

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona.

De menționat că zona este integral și total sistematizată.

Potențial și Intenție de dezvoltare

Investiția potențială (considerat și CMBU a terenului liber):

Mixta

Unitati economice, comerciale, rezidentiale

Dezvoltarea intenționată:

Idem Investiția potențială

Dezvoltare la CMBU a terenului liber

Stadiul avizării

Nu s-a prezentat certificat de urbanism

Stadiul dezvoltării

Dotare utilitară sistematizată

Teren considerat construibil în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate

Construcții în curs :Nu este cazul

Descrierea construcțiilor în stare finalizată

Se consideră că dezvoltarea/construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.

Autorizația de construire

Autorizații existente

Nu s-a prezentat

Autorizații în curs de obținere

Nu am primit informații de la proprietar.



CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

3.1 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața specifică terenului evaluat este cea a terenurilor de tip intravilan din zona mediană a Orașului Drăgănești-Olt, județul Olt.

3.2 Analiza ofertei competitive

Oferta de închiriere (ca prezență pe piață) a unor astfel de proprietăți este una redusă. Astfel de terenuri (libere și avizate) sunt puține prezente (lipsește) la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature și integral dotate ca cele subiect. Chiar și oferta de închiriere a terenurilor construite este destul de limitată, dar oricum mai mare decât cea a terenurilor libere puține ca număr sau valorificate superior de deținători prin fructificarea potențialului și obținerea de profit pentru dezvoltator.

3.3 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri de dezvoltare este mare ca interes în ultima perioadă. Pentru zonele mixte: rezidențiale și comerciale de prim rang există o presiune mai mare, desigur provenită din raritatea și utilitatea generală a acestor zone. Intervine, însă, puterea de cumpărare mare necesară.



3.4 Echilibrul pietei

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este una în echilibru relativ cu o ușoară cerere mai mare decât oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU² a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Încadrare conform URBANISM

Liu³:

☒ Zona mixta

Utilizări ADMISE

☒ Unitati comerciale

Limitări conform URBANISM

Cele uzuale încadrărilor necuprinse la cele admise.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Caracteristici POSIBILITATE parcelare

Parcela subiect îndeplinește toate cerințele⁴ cumulative necesare pentru a fi considerată:

☒ Parcelă neconstruibilă

² Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

³ Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 10000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural vechi, retrase din aliniament.

⁴ (extras legislativ:) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- ☒ să aibă front la stradă
- ☒ lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- ☒ adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- ☒ suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp (e) să aibă formă regulată



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Dezvoltare INTENȚIONATĂ

Dezvoltarea intenționată: mixta.

Alternative

În cazul de față ar fi:

- rezidențiala.

Concluzii subiect

Concluzie:

- ☒ Posibilitati multiple de dezvoltare la CMBU
- ☒ Se poate fructifica la maximum
- ☒ Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru această dezvoltare) de formă și vecinătăți.
- ☒ Standardul de construire trebuie să fi în concordanță cu zona

Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

Concluzie:

- ☒ Terenul este în concordanță
- ☒ A se vedea și ipotezele de dezvoltare elaborate pentru speța subiect

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substitutivă și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele⁵ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- **Comparația directă**⁶
- **Metode alternative**⁷

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022*. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației vânzării.

4.2.1 Abordarea prin piață

Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind

⁵ Recomandate și de GEV 630

⁶ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

○ atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile

⁷ Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

☞ De menționat influența pușinelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

☞ drepturile de proprietate transmise⁸, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea⁹.

Unitate de comparație

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri ¹⁰

☞ terenuri cu suprafețe asemănătoare cu subiectul evaluat,

☞ cu potențial de dezvoltare nerestrictiv;

☞ situate în zone mixte ale Orașului Drăgănești-Olt și comunele învecinate

putem defini:

☞ astfel de terenuri libere sunt rar oferite pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor:

☞ principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU similar

☞ s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte sate aparținătoare locației similare dezvoltate

☞ au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate.



⁸Inclusiv restricții legale

⁹Inclusiv CMBU, prin diferențe legate de optimizarea utilizării

¹⁰ vezi "Particularități de definire teren"

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDgzRQ5.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3>



PRIVAT ⓘ



Mihail

Pe OLX din Iunie 2017

Activitatea 18.05

☎ 074 562 2541

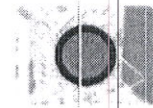
Trmite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Draganesti-Olt,
Olt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 12 noiembrie 2022

Teren intravilan de vanzare

12 €

📄 RATA DE LA 0 LEI

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 160 m²

DESCRIERE

Teren intravilan de vânzare, situat pe strada Nicolae Titulescu, lângă muzeul din Draganesti-Olt.

Se oferă spre vânzare lotul 2 și lotul 3 dintr-un total de 4 loturi

Lotul 2 are suprafața totală de 1605 mp cu deschidere stradală de 19m

Lotul 3 are suprafața totală de 1555mp cu deschiderea stradală de 19,14m

Prețul este de 12€ mp

Detalii 07*****41

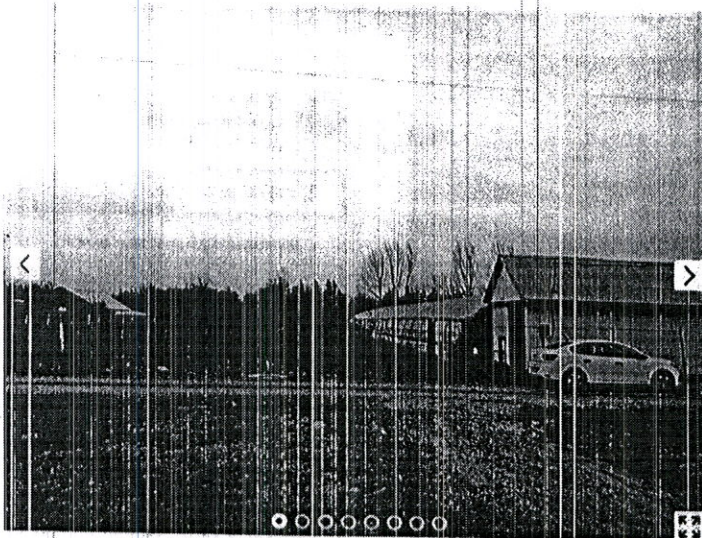
Teren intravilan in suprafata de 3.160 mp, deschidere 38 ml pentru ambele loturi, drum de acces pietruit.
Pret 12 euro/mp.



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDgEcCe.html>



PRIVAT ⓘ



Valentina

Pe OLX din august 2020

Activ pe 19 noiembrie 2022

☎ 073 301 2282

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Drăganesti-Olt,
Olt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 06 noiembrie 2022

Teren intravilan

58 000 € Prețul e negociabil

📄 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 900 m²

DESCRIERE

Teren Intravilan, suprafata de 2900 mp.

Toate actele sunt la zi.

Apă, gazele, canalizarea, curentul sunt deja trase.

Terenul dispune de o clădire din panouri cu o camera+bale, un solar mare și o livada de 100 de pruni.

Terenul se afla lângă parcul Drăganesti-Olt.

Teren intravilan in suprafata de 2900 mp, o deschidere, drum de acces pietruit, apa, energie electrica, gaze si canalizare.

Pret 20 euro/mp.



**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT**

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-draganesti-olt-18464-mp-n-titulescu-474-1DeIJRc.html>



FIRMA ⓘ



Chesnolu Doina

Pe OLX din Ianuarie 2018

Activitati la 19:09

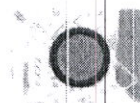
Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Draganesti-Olt,
Olt



DETALII FIRMĂ

Nume firmă: Stef Ambient

Postat: 15 noiembrie 2022

Vand teren intravilan Draganesti Olt 18464 mp,
N.Titulescu 474

11 €



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 18 464 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan situat in Draganesti Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 474, in suprafata de 18464 mp. Pret 11 euro/mp. Ideal pentru un supermarket. Pentru detalii sunati la 07*****93.

Teren intravilan in suprafata totala de 18.464 mp, se vinde si jumatate din suprafata respective 9,232 mp la pretul de 16 euro/mp, o deschidere, drum de acces pietruit.



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Grilă de calcul –metoda comparației directe

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		37.920	58.000	147.712
	Suprafata (mp)	50,00	3.160,0	2.900,0	9.232,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		12,00	20,00	16,00
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-25%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,20	-5,00	-1,60
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca 10%-25% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
Valoare ajustata (EUR/mp)		10,80	15,00	14,40	
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,80	15,00	14,40
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al ficarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,80	15,00	14,40
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,80	15,00	14,40
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,80	15,00	14,40
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	21.11.2022	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,80	15,00	14,40
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind oferate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Oras Draganesti-Olt, strada Morii, nr. 3, blocurile ANL, judetul Olt	Oras Draganesti-Olt, strada Nicolae Titulescu, langa Muzeu, judetul Olt	Oras Draganesti-Olt, in imediata vecinatate a Parcului, judetul Olt	Oras Draganesti-Olt, strada Nicolae Titulescu, nr. 474, judetul Olt
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
Ajustare (%)			0,0%	0,0%	0,0%
Valoare ajustare (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.			
9		Suprafata	50,00	3.160,00	2.900,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-3.110,0	-2.850,0	-9.182,0
	Ajustare (%)		-9,0%	-9,0%	-27,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,97	-1,35	-3,89
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1, 2 si 3, s-a luat in considerare o ajustare de 3% la o diferenta de 1000 mp, avand in vedere faptul ca proprietatea subiect are o suprafata foarte mica, comparabilele avand o suprafata ideala oricarei dezvoltari.			



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor		o deschidere	o deschidere	o deschidere	o deschidere
	Ajustare (%)			0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.				
11	Grad de echipare cu utilitati		Toate utilitatile	Partial	Toate utilitatile	Partial
	Ajustare (%)			5,9%	0,0%	2,6%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)			0,63	0,00	0,38
	Justificare ajustare	S-a aplicat ajustare pozitiva pentru comparabila 1 si comparabila 3, cost de cca. 2000 euro pentru bransarea la reseaua de gaze si ajustare pozitiva pentru comparabila 3 pentru realizarea unei fosse septice, cost de cca. 1500 euro.				
11,1	Retea de gaze		La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)	La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)
	Ajustare (EUR/mp)			0,63	0,00	0,22
11,2	Retea de apa		La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
11,3	Retea electrica		La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
11,4	Retea de canalizare		La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)
	Ajustare (EUR/mp)			0,00	0,00	0,16
12	Indicatori urbanistici					
12,1	POT		nespecificat, lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)			0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.				
12,2	CUT		nespecificat, lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)			0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.				



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Da	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	-4,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	-0,60	0,00
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 2, intrucat pe teren exista o constructie.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,3	-2,0	-3,5
	Ajustare NETA (%)		-3,1%	-13,0%	-24,4%
	Ajustare BRUTA		1,6	2,0	4,3
	Ajustare BRUTA (%)		14,9%	13,0%	29,6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,46	13,05	10,89
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	10	13		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	10			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	523	rounjit	500,00	10,00
	Valoare teren (LEI)			2.470,90	49,42
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	21.11.2022			
	1 EUR=	4,9418			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			500,00	
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			2.470,90	



CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea unei abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- Abordarea prin piața – comparația directă:

Data evaluării (zz.ll.aaaa):	21.11.2022
1 EUR=	4,9418
Valoare propusă abordarea prin piața (EUR)	500,00
Valoare propusă abordarea prin piața (LEI)	2.470,90

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin tehnica comparației vânzătorilor reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Calculul chiriei terenului supus evaluării, rezultată utilizând metoda comparației directe:

Valoarea de piață a terenului (euro)	Valoarea de piață a terenului (lei)	Perioadă de timp (ani)	Valoarea chiriei pe an (euro)	Valoarea chiriei pe an (lei)	Valoarea chiriei pe luna (euro)	Valoarea chiriei pe luna (lei)	Valoarea chiriei pe mp (euro)	Valoarea chiriei pe mp (lei)
500,00 €	2.470,90 lei	25	20,00 €	98,84 lei	1,67 €	8,24 lei	0,03 €	0,16 lei

Valoarea nu conține TVA

Notă : La cererea beneficiarului chiria a fost calculată pe o perioadă de 25 ani

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport.

Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate,



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

EXPERT EVALUATOR EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
Ec. PREDANCA-GEORGIANA

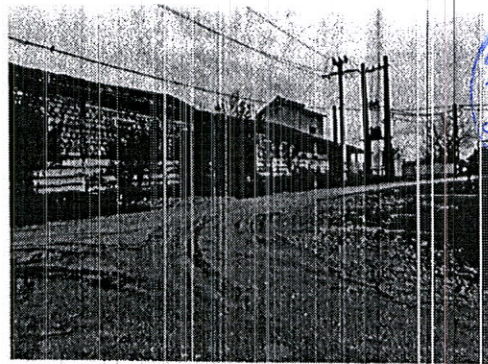
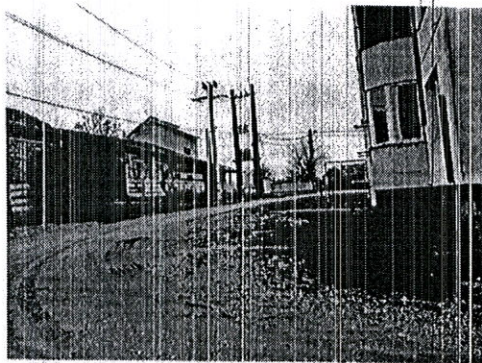
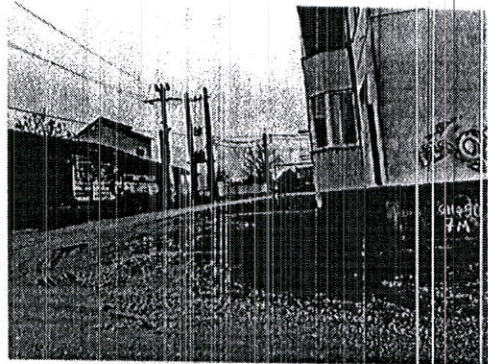
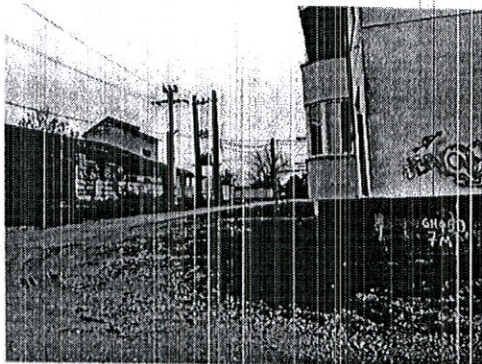
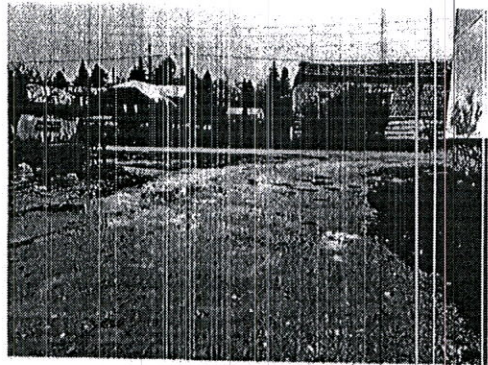
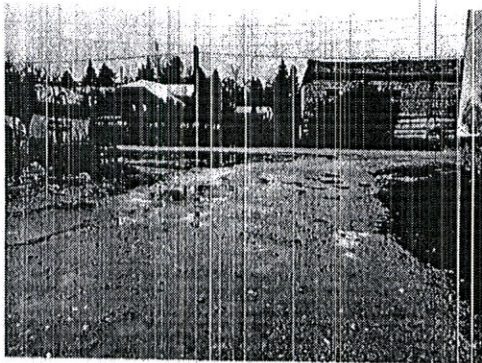
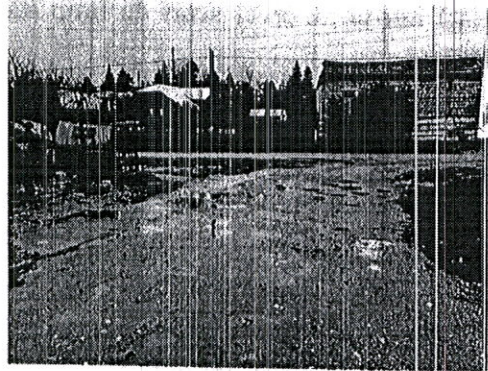
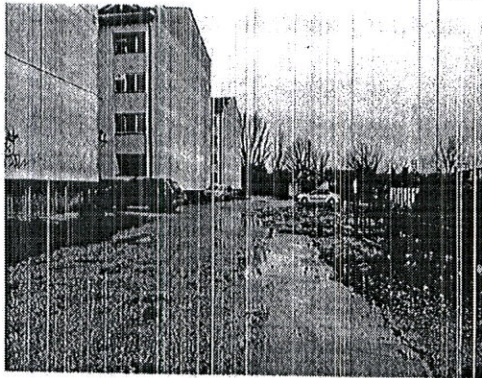


SC ABSOLUT QUALITY SRL
Membru Corporativ ANEVAR

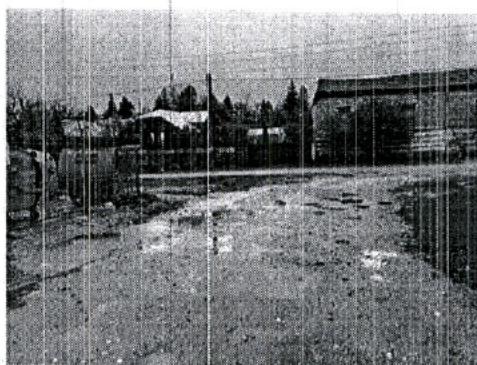
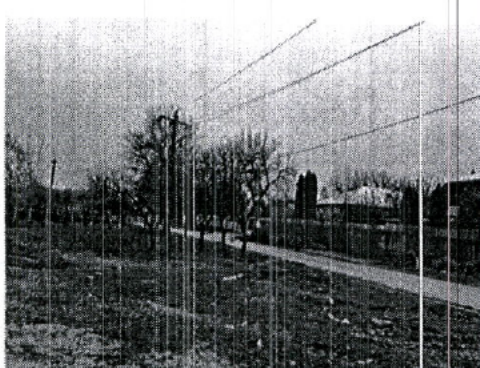
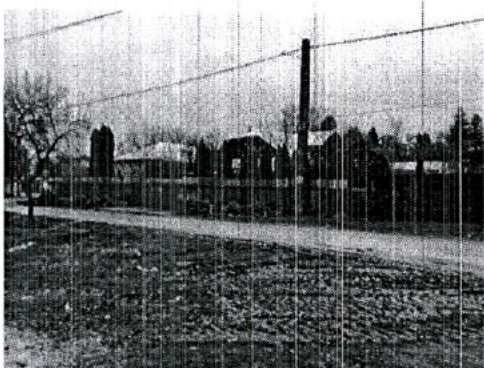
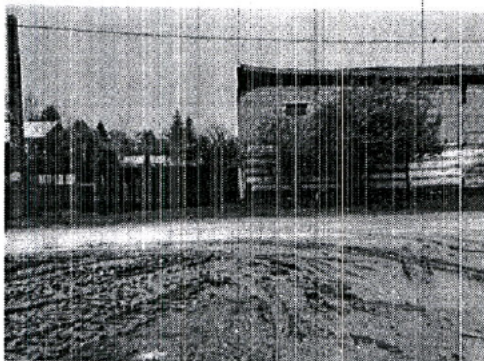
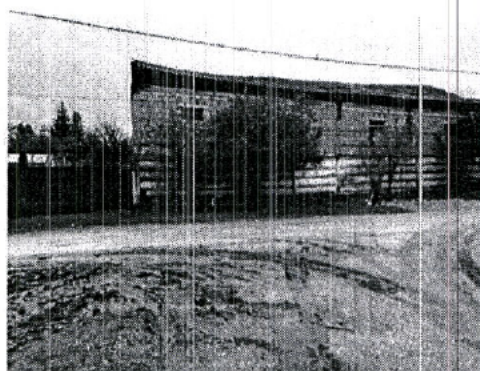
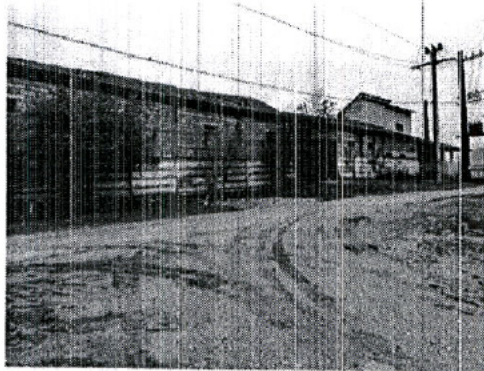


**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT**

Fotografii



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT



*Președinte de ședință,
Consilier,
Viorel NĂDESCU*



*Contrasemnează,
Secretar,
Jr. Laurențiu-Adrian JIDOVU*