



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

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a imobilelor – corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp, domeniu public al Orașului Drăgănești-Olt, situate în str. Stadionului, nr. 4 A

Având în vedere:

- Solicitarea nr. 12494 / 13.02.2026 a S.C. LOCTRANS DRĂGĂNEȘTI-OLT S.R.L., prin reprezentant, de închiriere a unor imobile – corp construcții și teren aferent în suprafață de 130,51 mp, situate în str. Stadionului, nr. 4 A în vederea stabilirii sediului social;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Drăgănești-Olt nr. 15311/24.03.2026;
- Raportul nr. 15312/24.03.2026 al Serviciului tehnic- Comp. patrimoniu și administrarea domeniului public și privat;
- Raportul nr. 15313/24.03.2026 al Direcției economico-financiare – Serv. achiziții publice, buget, finanțe;
- Raportul nr. 15314/24.03.2026 al Compartimentului juridic-contencios administrativ din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 112 / 26.03.2026 al Comisiei Buget, finanțe, contabilitate din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 118 / 26.03.2026 al Comisiei Urbanism-amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 106 / 26.03.2026 al Comisiei Juridică, disciplină, drepturi cetățenești din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;

În conformitate cu prevederile:

- art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil;
- art. 13 din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.a, art.332 și următoarele din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă Studiul de oportunitate, Anexa nr.1 – care face parte integrantă din prezenta, privind închirierea imobilelor – corp construcții și teren intravilan aferent, ambele în suprafață de 130,51 mp, situate în str. Stadionului, nr. 4 A, cu destinația de spații sediu social, în concordanță cu propunerea primită.

(2) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiilor construite în suprafață totală de 130,51 mp (respectiv camerele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1,4 și 5 și grupul sanitar si camera tehnica a centralei termice) din cadrul clădirii fostului Dispensar T.B.C. și a terenului ocupat de acestea de 130,51 mp, aflate la adresa Drăgănești-Olt, str. Stadionului, nr.

4A, imobile domeniu public al U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt, cu destinația de spații sediu social, în conformitate cu Planul de încadrare în zonă – Anexa nr. 2 și Releveul - Anexa nr.3, care fac parte integrantă din prezenta.

(3) Spațiile construite în suprafață totală de 130,51 mp (camerele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1,4 și 5 și grupul sanitar și camera tehnica a centralei termice), sunt înscrise în C.F. nr. 62885 Drăgănești-Olt și la pozițiile nr. 232 și nr.233 din Anexa nr. 6 la H.G. nr. 1355 / 2001 privind atestarea domeniului public al județului Olt, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Olt, nu au fost revendicate în temeiul legilor fondului funciar, nu au făcut obiectul Legii nr. 10/2001 și nici nu se află în vreun litigiu judiciar.

Art.2. (1) Se stabilește durata închirierii la 10 ani și procedura de atribuire - licitație publică.

(2) Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de închiriere, conform Anexei nr.4 la prezenta.

Art.3. (1) Se însușește Raportul de evaluare, Anexa nr. 5 la prezenta, aferent închirierii imobilelor – corp construcții și teren aferent anterior identificate.

(2) Se aprobă valoarea minimă a chiriei la valoarea de 1.340 lei /lună. Chiria urmează a se indexa anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

(3) Cheltuielile ocazionate de instrumentarea întregii proceduri de închiriere, inclusiv cele care privesc întocmirea raportului de evaluare, urmează a fi suportate de ofertantul declarat câștigător.

Art.4. Se nominalizează ca membri în cadrul Comisiei de evaluare a ofertelor de închiriere, după cum urmează: membru titular - d-nul consilier local MARTIN Marian și membru supleant - d-nul consilier local TIUTIU Mugurel.

Art.5. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărârei se încredințează Primarului orașului Drăgănești-Olt, prin intermediul aparatului său de specialitate.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Serviciului tehnic- Comp. patrimoniu și administrarea domeniului public și privat;
- Direcției economico-financiare – Serv. achiziții publice, buget, finanțe și
- Compartimentului juridic-contencios din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- S.C. LOCTRANS DRĂGĂNEȘTI-OLT S.R.L..

Nr. 26 / 26.03.2026

**Președinte de ședință,
Consilier local,
ACHIM Iulian**

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

Adoptată cu 17 voturi pentru, 0 împotriva și 0 abțineri dintr-un total de 17 voturi valabil exprimate (17 consilieri locali în funcție) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt



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

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a imobilelor – corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp, domeniu public al Orașului Drăgănești-Olt, situate în str. Stadionului, nr. 4 A

Având în vedere:

- Solicitarea nr. 12494 / 13.02.2026 a S.C. LOCTRANS DRĂGĂNEȘTI-OLT S.R.L., prin reprezentant, de închiriere a unor imobile – corp construcții și teren aferent în suprafață de 130,51 mp, situate în str. Stadionului, nr. 4 A în vederea stabilirii sediului social;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Drăgănești-Olt nr. 15311/24.03.2026;
- Raportul nr. 15312/24.03.2026 al Serviciului tehnic- Comp. patrimoniu și administrarea domeniului public și privat;
- Raportul nr. 15313/24.03.2026 al Direcției economico-financiare – Serv. achiziții publice, buget, finanțe;
- Raportul nr. 15314/24.03.2026 al Compartimentului juridic-contencios administrativ din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 112 / 26.03.2026 al Comisiei Buget, finanțe, contabilitate din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 118 / 26.03.2026 al Comisiei Urbanism-amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 106 / 26.03.2026 al Comisiei Juridică, disciplină, drepturi cetățenești din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;

În conformitate cu prevederile:

- art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil;
- art. 13 din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.a, art.332 și următoarele din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă Studiul de oportunitate, Anexa nr.1 – care face parte integrantă din prezenta, privind închirierea imobilelor – corp construcții și teren intravilan aferent, ambele în suprafață de 130,51 mp, situate în str. Stadionului, nr. 4 A, cu destinația de spații sediu social, în concordanță cu propunerea primită.

(2) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiilor construite în suprafață totală de 130,51 mp (respectiv camerele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1,4 și 5 și grupul sanitar si camera tehnica a centralei termice) din cadrul clădirii fostului Dispensar T.B.C. și a terenului ocupat de acestea de 130,51 mp, aflate la adresa Drăgănești-Olt, str. Stadionului, nr.

4A, imobile domeniu public al U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt, cu destinația de spații sediu social, în conformitate cu Planul de încadrare în zonă – Anexa nr. 2 și Releveul - Anexa nr.3, care fac parte integrantă din prezenta.

(3) Spațiile construite în suprafață totală de 130,51 mp (camerele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1,4 și 5 și grupul sanitar și camera tehnică a centralei termice), sunt înscrise în C.F. nr. 62885 Drăgănești-Olt și la pozițiile nr. 232 și nr.233 din Anexa nr. 6 la H.G. nr. 1355 / 2001 privind atestarea domeniului public al județului Olt, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Olt, nu au fost revendicate în temeiul legilor fondului funciar, nu au făcut obiectul Legii nr. 10/2001 și nici nu se află în vreun litigiu judiciar.

Art.2. (1) Se stabilește durata închirierii la 10 ani și procedura de atribuire - licitație publică.

(2) Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de închiriere, conform Anexei nr.4 la prezenta.

Art.3. (1) Se însușește Raportul de evaluare, Anexa nr. 5 la prezenta, aferent închirierii imobilelor – corp construcției și teren aferent anterior identificate.

(2) Se aprobă valoarea minimă a chiriei la valoarea de 1.340 lei. Chiria urmează a se indexa anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

(3) Cheltuielile ocazionate de instrumentarea întregii proceduri de închiriere, inclusiv cele care privesc întocmirea raportului de evaluare, urmează a fi suportate de ofertantul declarat câștigător.

Art.4. Se nominalizează ca membri în cadrul Comisiei de evaluare a ofertelor de închiriere, după cum urmează: membru titular - d-nul consilier local MARTIN Marian și membru supleant - d-nul consilier local TIUTIU Mugurel.

Art.5. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărârei se încredințează Primarului orașului Drăgănești-Olt, prin intermediul aparatului său de specialitate.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Serviciului tehnic- Comp. patrimoniu și administrarea domeniului public și privat;
- Direcției economico-financiare – Serv. achiziții publice, buget, finanțe și
- Compartimentului juridic-contencios din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- S.C. LOCTRANS DRĂGĂNEȘTI-OLT S.R.L..

Nr. 26 / 26.03.2026

**Președinte de ședință,
Consilier local,
ACHIM Iulian**



**Contrasemnează,
Secretar general U.A.T.,
IIDOVTI Laurentiu-Adrian**

Adoptată cu 17 voturi pentru, 0 împotriva și 0 abțineri dintr-un total de 17 voturi valabil exprimate (17 consilieri locali în funcție) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

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

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



Anexa nr. 1 la H.C.L. Orașul Drăgănești-Olt nr. 26/26.03.2006

STUDIUL DE OPORTUNITATE

Privind închirierea prin licitație publică a imobilelor – corp construcții în suprafață totală de 130,51 mp (cameretele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1,4 și 5 și grupul sanitar și camera tehnică a centralei termice) din cadrul clădirii fostului Dispensar T.B.C. și terenul ocupat de acestea de 130,51 mp, aflate la adresa Drăgănești-Olt, str. Stadionului, nr. 4A

CAPITOLUL I – Descrierea bunului

1.1. – Obiectul închirierii îl constituie *imobilele – corp construcții în suprafață totală de 130,51 mp (cameretele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1,4 și 5 și grupul sanitar și camera tehnică a centralei termice) din cadrul clădirii fostului Dispensar T.B.C. și terenul ocupat de acestea de 130,51 mp, aflate la adresa Drăgănești-Olt, str. Stadionului, nr. 4A, imobile domeniu public al U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt.*

1.2. – Terenul intravilan, categorie curți-construcții, în suprafață de 130,51 mp face parte din suprafața totală de 3466 mp, iar corpul de construcție de 130,51 mp face parte din construcția C1- clădire dispensar în suprafață totală construită desfășurată de 217,9 mp, fiind înscrise în C.F. nr. 62885 și la pozițiile nr. 232 și nr. 233 din Anexa nr.6 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Orașului Drăgănești-Olt - la H.G. nr. 1355 / 2001 privind atestarea domeniului public al județului Olt, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Olt, nu au fost revendicate în temeiul legilor fondului funciar, nu au făcut obiectul Legii nr. 10/2001 și nici nu se află în vreun litigiu judiciar.

CAPITOLUL II – Justificarea închirierii imobilelor

2.1. – Interesul autorităților publice locale de a administra eficient imobilele – corp construcții și teren intravilan aferent, ambele în suprafață de 130,51 mp, situate în str. Stadionului, nr. 4A, cu destinația de spații sediu social.

2.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii.

2.2.1. – Aspecte de ordin economic și financiar:

- administrarea eficientă a domeniului public al orașului Drăgănești-Olt în vederea atragerii de venituri suplimentare la bugetul local;
- facilitarea dezvoltării agenților economici locali prin intermediul căreia se creează locuri de muncă și venituri pentru locuitorii din zonă;
- dezvoltarea agentului economic care va adjuca imobilele în urma licitației, dar și generarea unei dezvoltări pe orizontală a altor societăți comerciale (furnizori de inputuri, utilități, de carburanți, etc.);



- creșterea surselor de venituri la bugetul local prin încasarea chiriei;

2.2.2. – Aspecte de ordin social:

- ocuparea unei părți din forța de muncă din zonă.

2.2.3. – Aspecte de mediu:

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, viitorului chiriaș, printre care:

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere.

Capitolul III - Prețul minim al închirierii

Prețul minim al închirierii va fi de **1.340,00 lei/lună**, valoare stabilită prin Raportul de evaluare nr. 168/20.03.2026, întocmit de evaluatorul autorizat S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0622.

Capitolul IV - Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii

4.1. - Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere a imobilelor menționate, va fi licitația publică deschisă cu depunerea de oferte în plic închis.

4.2. - Procedura de închiriere a imobilelor prin licitație publică, se justifică potrivit următoarelor reglementări legale:

- dispozițiile art. 333, alin (1) coroborat cu dispozițiile alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ conform cărora: *Art. 333: Actul administrativ prin care se aprobă închirierea*

(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Capitolul V - Durata închirierii

5.1. – Se stabilește durata închirierii la **10 ani** începând cu data semnării contractului de ambele părți cu posibilitatea prelungirii o singură dată, cu aceeași perioadă, prin act adițional, cu acordul părților.

5.2. - Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia chiriașului.

Capitolul VI - Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

6.1. - De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local prin care se va aproba închirierea imobilelor – corp construcții și teren intravilan aferent, ambele în suprafață de 130,51 mp, situate în str. Stadionului, nr. 4A, aprobarea studiului de oportunitate, și a documentației de atribuire, sunt necesare cel puțin 10 zile calendaristice pentru obținerea avizului de legalitate asupra Hotărârii Consiliului Local după care se va trece la publicarea anunțului în vederea organizării licitației și desfășurarea primei ședințe.

6.2. - De la data publicării anunțului până la data organizării primei ședințe de licitație, sunt necesare minim 20 de zile calendaristice.

6.3. - În funcție de rezultatele primei ședințe de licitație organizată, respectiv dacă au fost depuse



două oferte valabile și s-a adjudecat licitația, se va încheia contractul de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți a deciziei referitoare la atribuirea contractului de închiriere.

PRIMAR,

Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ



ÎNTOCMIT,

Cons. achiziții publice, CRĂCIUNEANU Victoria-Loredana

Cons Comp. patrimoniu și administrarea domeniului public și privat, GRI

Consilier. Comp. Urbanism, CÎRSTEA Marian-Radu

*Președinte de ședință,
Consilier local,
ACHIM Julian*



*Contrasemnează,
Secretar,
JIDOVU Laurențiu-Adrian*



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA
COMPARTIMENTUL CADASTRU
str. Nicolae Tîntoscu, nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811



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

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Strada: STADIONULUI, nr.: 4A; Scara: _____

PROPRIETAR: _____



VALABIL LA: _____

COMPARTIMENT CADASTRU
127 km. nr. 1000

Contrasemnarea,
Secretar,

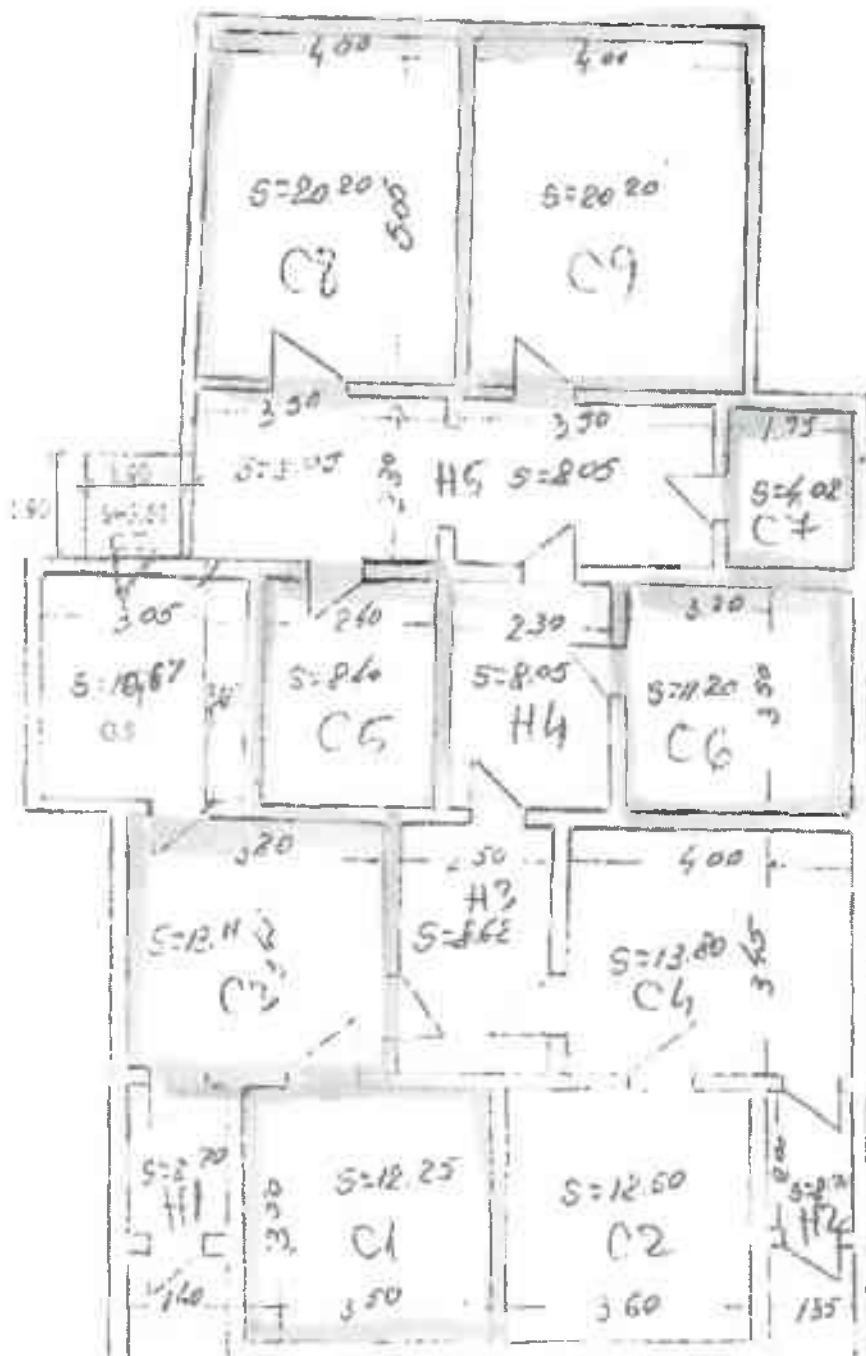


Președinte deedință,
Consilier local,

DISPENSAR T.B.C.

Str. Stadionului, nr.4A

VIZAT PRIMAR,
ING. MARIAN - VIOREL TUDORICĂ



S utilă= 164.62 mp + 3.61 mp (Centrală termică)= 168.23 mp

Întocmit,
Ref. Comp. Cadastru
DUMITRU Viorel



Contractantă,
Secretar,
JIDOVU Laurentiu-Adrian

Președinte de ședință,
Consilier local,
JIDOVU Viorel



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

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

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



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Privind închirierea prin licitație publică a imobilelor – corp construcții în suprafață totală de 130.51 mp din cadrul clădirii fostului Dispensar T.B.C. și terenul ocupat de acestea de 130.51 mp, aflate la adresa Drăgănești-Olt, str. Stadionului, nr. 4A

- 1- CAIET DE SARCINI
- 2- FIȘA DE DATE
- 3- MODEL CONTRACT
- 4- FORMULARE

ÎNTOCMIT,

Cons. achiziții publice, CRĂCIUNEANU Victoria Loredea
Cons Comp. patrimoniu și administrarea domeniului public și privat, G
Consilier. Comp. Urbanism, CÎRȘTEA Marian-Răduț

Președinte de ședință,
Consilier local,
ACHIM Iuțian



Contrasemnează,
Secretar,
JIDOVU Laurențiu-Adrian



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

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

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



CAIET DE SARCINI

Privind închirierea prin licitație publică a imobilelor – corp construcții în suprafață totală de 130,51 mp din cadrul clădirii fostului Dispensar T.B.C. și terenul ocupat de acestea de 130,51 mp, aflate la adresa Drăgănești-Olt, str. Stadionului, nr. 4A

Definiții:

Următoarele noțiuni vor fi înțelese astfel:

- locator – U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt care dă în folosință bunul ce face obiectul locațiunii;
- locatar - chirieș; persoană fizică sau juridică română sau străină care primește folosința bunului;
- locațiune - operațiunea juridică prin care o persoană fizică/juridică, numită locator, pune la dispoziția altei persoane fizice/juridice, numită locatar, folosința unui bun individual determinat, pe o perioadă determinată de timp, în schimbul unei sume de bani numită chirie;
- bunul imobil închiriat - camerele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1, 4 și 5 și grupul sanitar și camera tehnică a centralei termice în suprafață totală de 130,51 mp din cadrul construcției C1 - clădire dispensar T.B.C., și terenul ocupat de acestea în suprafață de 130,51 mp, înscrise în C.F. nr. 62885 ce aparțin domeniului public al orașului Drăgănești-Olt;



Cap. I. – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

(1) – Obiectul închirierii îl constituie imobilele – corp construcții în suprafață totală de 130,51 mp (camerele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1, 4 și 5 și grupul sanitar și camera tehnică a centralei termice) din cadrul clădirii fostului Dispensar T.B.C. și terenul ocupat de acestea de 130,51 mp, aflate la adresa Drăgănești-Olt, str. Stadionului, nr. 4A, imobile domeniu public al U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt.

(2) – Terenul intravilan, categorie curți-construcții, în suprafață de 130,51 mp face parte din suprafața totală de 3466 mp, iar corpul de construcție de 130,51 mp face parte din construcția C1-clădire dispensar în suprafață totală construită desfășurată de 217,9 mp, fiind înscrise în C.F. nr. 62885 și la pozițiile nr. 232 și nr. 233 din Anexa nr.6 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Orașului Drăgănești-Olt – la H.G. nr. 1355 / 2001 privind atestarea domeniului public al județului Olt, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Olt, nu au fost revendicate în temeiul legilor fondului funciar, nu au făcut obiectul Legii nr. 10/2001 și nici nu se află în vreun litigiu judiciar.

1.2. Condițiile de exploatare a bunurilor.

Titularul dreptului de închiriere are următoarele obligații:

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- să solicite proprietarului – Orașul Drăgănești-Olt, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

- d) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarei normale;
- e) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

1.3. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii

Chiriașul va păstra destinația terenului identificat la pct. 1.1., respectiv curți construcții și a camerelor C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1, 4 și 5 și grupul sanitar și camera tehnică a centralei termice din imobilul clădire dispensar care vor avea destinația de spații sediu social.

1.4. Justificarea închirierii imobilelor

(1) – Interesul autorităților publice locale de a administra eficient imobilele – corp construcție și teren intravilan aferent, ambele în suprafață de 130,51 mp, situate în str. Stadionului, nr. 4A, cu destinația de spații sediu social.

(2) Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii.

- *Aspecte de ordin economic și financiar:*

- administrarea eficientă a domeniului public al orașului Drăgănești-Olt în vederea atragerii de venituri suplimentare la bugetul local;
- facilitarea dezvoltării agenților economiei locale prin intermediul căreia se creează locuri de muncă și venituri pentru locuitorii din zonă;
- dezvoltarea agentului economic care va adjuca imobilele în urma licitației, dar și generarea unei dezvoltări pe orizontală a altor societăți comerciale (furnizori de inputuri, utilități, de carburanți, etc.);
- creșterea surselor de venituri la bugetul local prin încasarea chiriei;

- *Aspecte de ordin social:*

- ocuparea unei părți din forța de muncă din zonă.

- *Aspecte de mediu:*

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, viitorului chiriaș, printre care:

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere.

Cap. II. – CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Durata închirierii

(1) Se stabilește durata închirierii la 10 ani începând cu data semnării contractului de ambele părți cu posibilitatea prelungirii o singură dată, cu aceeași perioadă, prin act adițional, cu acordul părților.

(2) Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia chiriașului.

2.2. Regimul bunurilor utilizate de chiriaș

La expirarea contractului de închiriere, titularul dreptului de închiriere este obligat să restituie bunurile, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarei normale;

2.3. Pretul minim al închirierii

Pretul minim al închirierii va fi de 1.340,00 lei/lună, valoare stabilită prin Raportul de evaluare nr. 168/20.03.2026, întocmit de evaluatorul autorizat S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L., membru corporativ ANEVAR nr. 0622.

2.4. Natura și cuantumul garanțiilor și taxelor solicitate de locator



2.4.1. GARANȚIA DE PARTICIPARE

(1) Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de administrare față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

(2) Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar în contul RO50TREZ5075006XXX001965, deschis la Trezoreria Caracal sau în numerar la casieria Primăriei Orașului Drăgănești-Olt.

(3) Valoarea garanției de participare la licitația pentru închiriere reprezintă minimul chiriei lunare, respectiv 1.340 lei.

(4) Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare se restituie de titularul dreptului de administrare în cel mult 10 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

(5) Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează de titularul dreptului de administrare după semnarea contractului de închiriere cu ofertantul câștigător în cel mult 10 zile lucrătoare, pe baza unei cereri scrise.

(6) Ofertantul pierde garanția de participare atunci când acesta se află în oricare din următoarele situații:

- nu se prezintă la licitație, deși a depus toate documentele în vederea participării;
- revocă oferta după data limită de depunere a acesteia, înainte de atribuirea contractului;
- revocă oferta după atribuirea contractului, fiind declarat câștigătorul licitației sau fiind admis cu statut de rezervă;
- fiind declarat câștigătorul licitației, nu semnează contractul de închiriere în termenul stabilit, sau nu-și execută obligațiile de plată asumate;
- fiind declarat câștigătorul licitației, nu constituie garanția pentru bună execuție a contractului.

(7) Garanția trebuie să fie constituită în sumă și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația publică pentru închiriere imobile – corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp, situate în str. Stadionului, nr. 4A.

2.4.2. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

(1) Garanția de bună execuție este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

(2) Garanția de bună execuție va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere.

2.5. Procurarea documentației de atribuire

Documentația de Atribuire se poate procura începând cu data apariției anunțului publicitar de la sediul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt, compartiment Achiziții Publice după achitarea sumei de 50 lei la casieria Primăriei Orașului Drăgănești-Olt (nereturnabilă) sau prin virament în RO50TREZ5075006XXX001965, deschis la Trezoreria Caracal.

2.6. Criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este: "cel mai mare nivel al chiriei".

Cap. III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data și ora din anunțul de licitație, riscurile - legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.2. Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către orașul Drăgănești-Olt - locator, până la data și ora limită pentru depunere, adică până la data și ora stabilite în anunțul de participare pentru desfășurarea licitației.

3.3. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul închirierii sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor este confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.



3.4. Ofertele vor fi redactate obligatoriu în limba română. Orice document din cadrul ofertei emis în altă limbă decât limba română, va fi depus împreună cu traducerea autorizată. La data deschiderii ofertelor, documentele depuse trebuie să fie în termen.

3.5. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

3.6. Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 150 – Registratură, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de locator, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora depunerii.

3.7. Oferta va fi depusă în 1 exemplar original în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.8. Oferta este valabilă 60 de zile de la data limită de depunere a ofertelor stabilită prin anunțul de licitație și este confidențială până la deschiderea de către comisia de evaluare. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de locator.

3.9. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale; Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

3.10. Dovada constituirii garanției de participare la licitație va fi introdusă în plicul exterior. Neconstituirea garanției de participare până la data și ora limită de depunere a ofertelor, atrage după sine descalificarea ofertantului.

3.11. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

3.12. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.

3.13. Revocarea de către ofertantul câștigător a ofertei după adjudecare, atrage după sine anularea licitației și pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune interese de către partea în culpă. Daune interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat calculat la nivelul chiriei ofertate de câștigător în cadrul procedurii de licitație până în momentul semnării unui nou contract dar nu mai târziu de 12 luni.

3.14. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor prin anunțul licitației.

Cap. IV. CONDIȚII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

4.1. – Pentru bunul care face obiectul închirierii potrivit prezentului caiet de sarcini, nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru terenul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

4.2. – Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea care se va realiza prin grija locatarului.

Cap. V. CLAUZE PRIVIND ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

5.1. - Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a. acordul scris al ambelor părți;
- b. expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- c. pierirea bunului din alte cauze care nu țin de modul de exploatare și de întreținere a acestuia;
- d. neplata chiriei și a utilităților pentru o perioadă de 3 luni consecutive
- e. în cazul falimentului, dizolvării, lichidării, radierei sau încetării activității locatarului;
- f. din orice alte cauze prevăzute de lege sau de contract;
- g. în cazul intervenției unei situații de forță majoră.

Cap. VI. DISPOZIȚII FINALE

6.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.



6.2. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare pentru desfășurarea activității asumate privesc pe locatar.

6.3. Prin încheierea contractului de închiriere, toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate de către locatar.

6.4. Prezentul caiet de sarcini, împreună cu procesul-verbal de predare-primire a imobilelor, se vor constitui anexe la contractul de închiriere și vor face parte integrantă din acesta.

6.5. Nu pot participa la licitația publică persoanele fizice sau juridice care:

- Nu au achiziționat documentația de atribuire
- Nu au achitat garanția de participare
- Au debite restante la bugetul consolidat de stat
- Au debite restante față de bugetul local
- Au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa proprie contractul de concesiune, închiriere sau vânzare-cumpărare cu U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt
- Sunt în procedură de faliment
- Sunt supuse procedurii de reorganizare judiciară.

6.6. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și documentația de atribuire se consideră însușite de ofertant.

PRIMAR,

Ing. Marian-Viorel TUDOR CĂ



ÎNTOCMIT,

Cons. achiziții publice, CRĂCIUNEANU Victoria Lor

Cons Comp. patrimoniu și administrarea domeniului public și privat

Consilier. Comp. Urbanism. CÎRSTEA Marian-Rad





ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

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

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



Anexa nr. la H.C.L. Orașul Drăgănești-Olt nr.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

Privind închirierea prin licitație publică a imobilelor – corp construcții în suprafață totală de 130,51 mp din cadrul clădirii fostului Dispensar T.B.C. și terenul ocupat de acestea de 130,51 mp, aflate la adresa Drăgănești-Olt, str. Stadionului, nr. 4A

SECȚIUNEA I

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Atribuirea contractului de închiriere a imobilelor – corp construcții în suprafață totală de 130,51 mp (camerele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1, 4 și 5 și grupul sanitar și camera tehnică a centralei termice) din cadrul clădirii fostului Dispensar T.B.C. și terenul ocupat de acestea de 130,51 mp, aflate la adresa Drăgănești-Olt, str. Stadionului, nr. 4A, ce aparține domeniului public al orașului Drăgănești-Olt, se va face prin procedura de licitație, cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu privire la închirierea bunurilor proprietate publică.

Prezentele instrucțiuni cuprind date și informații asupra desfășurării licitației publice organizată de Orașul Drăgănești-Olt, cu sediul în orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 150, în vederea închirierii bunurilor menționate.

Procurarea documentației de licitație și depunerea ofertelor, se va face de/și la sediul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt, din str. Nicolae Titulescu, nr. 150, jud. Olt, până la data și ora specificate în anunțul de participare al licitației ce se va organiza.

Cap. 1. – Informații generale privind locatorul

1.1. – Date de identificare:

- Denumire: U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt
- Sediul: Drăgănești-Olt, Județul Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 150, 235400
- C.U.I.: 5209912
- Telefon: 0249465815
- Fax: 0249465811
- Site: www.draganesti-olt.ro



Cap. 2. – Obiectul închirierii

2.1. – Obiectul închirierii îl constituie imobilele – corp construcții în suprafață totală de 130,51 mp (camerele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1,4 și 5 și grupul sanitar și camera tehnică a

centruiei termice) din cadrul clădirii fostului Dispensar T.B.C. și terenul ocupat de acestea de 130,51 mp. aflate la adresa Drăgănești-Olt, str. Stadionului, nr. 4A, imobile domeniu public al U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt.

2.2. – Terenul intravilan, categorie curți-construcții, în suprafață de 130,51 mp face parte din suprafața totală de 3466 mp, iar corpul de construcție de 130,51 mp face parte din construcția C1-clădire dispensar în suprafață totală construită desfășurată de 217,9 mp, fiind înscrise în C.F. nr. 62885 și la pozițiile nr. 232 și nr. 233 din Anexa nr.6 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Orașului Drăgănești-Olt – la H.G. nr. 1355 / 2001 privind atestarea domeniului public al județului Olt, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Olt, nu au fost revendicate în temeiul legilor fondului funciar, nu au făcut obiectul Legii nr. 10/2001 și nici nu se află în vreun litigiu judiciar.

2.3. Durata încheierii este de 10 ani începând cu data semnării contractului de ambele părți cu posibilitatea prelungirii o singură dată, cu aceeași perioadă, prin act adițional, cu acordul părților.

Cap. 3. – Desfășurarea procedurii de licitație

3.1. (1) – Procedura licitației se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(2) – În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, începând cu etapa publicării anunțului de participare.

(3) – În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

(4) Se pot solicita clarificări cu privire la Documentația de Atribuire.

(5) Termen de raspuns la solicitări de clarificări – maxim 5 zile lucrătoare de la primirea acestora.

(6) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 5, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

3.2. – Plicurile închise și sigilate depuse de ofertanți la sediul locatorului din orașul Drăgănești-Olt, str. N. Titulescu, nr. 150 și înregistrate în registrul "Oferte", vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

3.3. - Ședința de deschidere a ofertelor este publică și va avea loc la sediul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt, la data și ora stabilite în anunțul de licitație, în prezența "Comisiei de evaluare a ofertelor".

3.4. – La data și ora stabilite pentru desfășurarea licitației, președintele "Comisiei de evaluare a ofertelor" verifică mandatele și calitatea ofertanților prezenți sau a împuterniciților acestora, dacă este cazul.

3.5. – Președintele declară deschisă ședința de licitație și procedează la verificarea integrității plicurilor exterioare, după care, procedează la desigilarea pe rând a fiecărui plic exterior cuprinzând documentele de eligibilitate și la verificarea împreună cu membrii comisiei de evaluare a existenței și validității documentelor solicitate prin documentația de atribuire.

3.6. – După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică Comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor".

3.7. – După analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal, în care se va menționa rezultatul analizei plicurilor respective, care se va semna de către membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, dacă sunt prezenți.

3.8. – Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să corespundă condițiilor prevăzute de instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.



3.9. - În situația în care nu există cel puțin două oferte calificate, secretarul comisiei de evaluare, va consemna în procesul-verbal, imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, iar plicurile interioare se returnează fără a fi deschise. În acest caz procedura se anulează și se inițiază o nouă licitație în maxim 10 zile de la data ședinței de licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

3.10. - Procedura se reia prin publicarea anunțului licitației publice deschise.

3.11. - În situația în care, după deschiderea plicurilor exterioare, există două oferte care îndeplinesc condițiile de calificare, comisia de evaluare, deschide plicurile interioare, analizează ofertele, iar atunci când consideră necesar, poate să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

3.12. - (1) - În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(2) - Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

3.13. - Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

3.14. În caz de balotaj, adică mai mulți participanți au oferit exact același nivel al chiriei, se va aplica următoarea procedură :

- a) Ofertanții vor fi informați în scris despre rezultatul evaluării ofertelor și a apariției balotajului
- b) Ofertanții trebuie să-și exprime în scris, în condiții de confidențialitate, o nouă ofertă, care să fie mai mare decât suma care a cauzat balotajul.
- c) Noua Ofertă va fi depusă la Registratura Primăriei Orașului Drăgănești-Olt, într-un plic închis până la data și ora comunicată de concedent, cu mențiunea Ofertă pentru licitație "închiriere imobile - corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp. situate în str. Stadionului, nr. 4A" și inscripția "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ORA"
- d) La cea de-a doua ședință de întrunire a Comisiei de evaluare, Președintele Comisiei va deschide toate plicurile, iar ofertantului care a înscris suma cea mai mare, îi va fi atribuit Contractul care face obiectul prezentei Proceduri.
- e) În situația în care egalitatea persistă, procedura de ofertarea unui nou preț prin angajament scris se reia încă odată.
- f) Ofertanții trebuie să ofere o nouă sumă, în plic închis, mai mare decât suma oferită în plicul anterior și care să conțină trei zecimale, fiind declarată câștigătoare oferta cu prețul de închiriere cel mai mare.
- g) După fiecare ședință, Comisia de evaluare întocmește procesul-verbal al ședinței.
- h) În situația neadjudecării imobilelor și după aplicarea procedurii de balotaj, procedura se consideră anulată.

3.15. - (1) În baza procesului -- verbal sau proceselor verbale, după caz, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport care se va transmite Locatorului pentru aprobarea de către Ordonatorul de credite.

(2) Raportul se depune la dosarul procedurii.

3.15. - Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți, pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Cap. 4. - Determinarea ofertei câștigătoare

4.1. - Concedentul va stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire: "cel mai mic nivel al chiriei".

4.2. - Nivelul minim oferit al chiriei va fi cel puțin egal cu 1.340 lei/lună

4.3. Oferta câștigătoare este oferta care are cel mai mare nivel al chiriei.

4.4. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Locatorul



informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate și ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, indicând motivele care au stat la baza deciziei respective.

4.5. - Locatorul are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

4.6. - Locatorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de închiriere, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere a bunurilor.

Cap. 5. – Încheierea contractului de închiriere

5.1. (1) Contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului.

5.2. - Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere, poate atrage după sine plata de daune interese conform prevederilor legale.

5.3. - Daunele interese prevăzute la pct. 5.2. se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul locatorului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

5.4. - În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar locatorul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

5.5. - În cazul în care Locatorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, Locatorul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

5.6. - În cazul în care, în situația prevăzută la pct. 5.5., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile pct. 5.4.

5.8. - Contractul de închiriere va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

5.9. - În cazul în care Locatarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de închiriere de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acesta.

5.10. În situația prevăzută la pct. 5.9. fiecarei parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

5.11. - În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Cap. 6. – Anularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere

6.1. - Locatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

6.2. - În sensul prevederilor pct. 6.1., procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;



- b) Locatorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

6.3. - Locatorul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

SECȚIUNEA II

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Prezentele instrucțiuni cuprind precizări cu privire la modul de elaborare și prezentare a ofertelor privind *închirierea imobilelor - corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp, situate în str. Stadionului, nr. 4A.*

Cap. 1. - CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE ȘI DE DEPUNERE A OFERTELOR

1.1. - Pentru licitația publică ce se va organiza la data și ora specificate în anunțul licitației, **NU pot depune oferte persoane fizice sau juridice române sau străine, care:**

- Nu au achiziționat documentația de atribuire
- Nu au achitat garanția de participare
- Au debite restante la bugetul consolidat de stat
- Au debite restante față de bugetul local
- Au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa proprie contracte de concesiune, închiriere sau vânzare-cumpărare cu U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt
- Sunt în procedură de faliment
- Sunt supuse procedurii de reorganizare judiciară.



1.2. - Fiecare persoană interesată să participe la licitație, poate depune doar o singură ofertă.

1.3. - Oferta reprezintă acordul ferm al ofertantului în conformitate cu documentația licitației, este secretă și se depune într-un singur exemplar, la sediul Primăriei orașului Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 150 – Registratură, în termenul prevăzut în anunțul publicitar.

1.4. - Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Autoritatea contractantă.

1.5. - Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

1.6. - Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv de forță majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

1.7. - Oferta depusă la o altă adresă a Locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

1.8. - Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora. Autoritatea contractantă urmând a lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

NOTĂ:

Înregistrarea ofertei de participare la licitație, însoțită de toate documentele precizate în prezentele instrucțiuni, presupune că ofertantul cunoaște toate drepturile și obligațiile ce decurg din această calitate, datele înscrise în caietul de sarcini, prevederile prezentei metodologii și este întru-totul de acord cu ele.

Cap. 2. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE ELABORARE A OFERTELOR

2.1. – Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul Autorității contractante, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

2.2. – Pe plicul exterior, se va marca: Ofertă pentru licitație "*Închirierea imobilelor – corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp, situate în str. Stadionului, nr. 4A*" - Inscripția "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ORA"

A. Plicul exterior va conține:

- a) **fișa cu informații privind ofertantul** semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări - formular nr. 1;
- b) **declarație de participare la licitație**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări - formular nr. 2;
- c) persoană juridică: **Formularul nr. 3 - Împuternicire de participare dată de ofertant** în cazul participării unui reprezentant al său + copie CI (împuternicirile semnate de toți reprezentanții cu drept de semnătură ai partenerilor, în cazul unei asocieri);
- d) în cazul în care mai mulți operatori economiei participă în comun la procedura de licitație, se va prezenta **Acordul de asociere**, semnat de către fiecare asociat în parte – Formularul nr. 4. Se va preciza cine este lider al asocierii cu identificarea contribuției fiecărui asociat la îndeplinirea Contractului. Acesta trebuie să fie în concordanță cu oferta și se va constitui în anexă la contract.
- e) **acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**
 - persoane juridice: Certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului – copie conformă cu originalul;
 - persoane fizice: Carte de identitate - copie conformă cu originalul.
- f) **Documente de eligibilitate:**
 - persoane juridice și fizice: **Declarație de eligibilitate** – Formularul nr. 5;
 - persoane juridice: **Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului** cu maxim 30 de zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte fapte similare cu cele anterioare, reglementate de lege; Forma de prezentare: original sau copie legalizată;
 - persoane juridice și fizice: **Certificat de atestare fiscal** privind plata obligațiilor bugetare, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datoriile către bugetul local; Forma de prezentare: original sau copie legalizată;
 - persoane juridice și fizice: **Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului**, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor etc. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;
- g) **Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de licitație, de achitare a garanției de participare la licitație, respectiv:**
 - persoane juridice și fizice: **Dovada achiziționării documentației (caiet de sarcini și documentație de atribuire) în sumă de 50 lei - chitanța în original** – în cazul unei asocieri se achită o singură dată de către lider;
 - persoane juridice și fizice: **Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în original, în cuantum de 1.340 lei** - în cazul unei asocieri se depune o singură dată de către lider.



- h) persoane juridice și fizice: **Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 321** referitor la Reguli privind conflictul de interese din O.U.G. nr. 57/2019 - Formularul nr. 6.

NOTĂ: Formularele nr. 1 și nr. 2 vor fi completate doar de liderul Asocierii

Documente de eligibilitate vor fi depuse de fiecare membru al Asocierii

Persoanele juridice străine vor prezenta formulare-tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident, din care să rezulte că acesta este la zi cu plata contribuțiilor datorate către stat și/sau către unitatea administrativă de la sediul acestora.

2.3. – Plicul interior, pe care se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și adresa sau sediul social al ofertantului, după caz.

B. Plicul interior va conține:

- *oferta propriu-zisă*, respectiv, Formularul nr. 7.

NOTĂ: Condiții minime pe care trebuie să le îndeplinească oferta:

– *Chiria minimă oferită va fi cel puțin egală cu 1.340 lei / lună.*

2.4. – Formularul de ofertă are în mod obligatoriu semnătura ofertantului și ștampila, după caz.

2.5. – În plicul exterior se introduce plicul interior, modul de sigilare al acestora rămâne la latitudinea ofertantului.

2.6. – Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul închirierii sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.



Cap. 3. RETRAGEREA OFERTEI

3.1. – **Retragerea ofertei se poate face în următoarele condiții:**

- a) Prin cerere scrisă din partea ofertantului, până la expirarea termenului de depunere a ofertelor, situație în care se restituie garanția de participare;
- b) Prin revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ofertei și înainte de adjudecare, situație care atrage pierderea garanției de participare;
- c) Prin revocarea ofertei de către ofertant, după adjudecarea acesteia, situație care atrage deasemenea, pierderea garanției de participare.

Cap. 4. EXCLUDEREA OFERTEI

4.1. – **Excluderea ofertelor se poate face în următoarele condiții:**

- a) în cazul în care nivelul chiriei oferit este sub valoarea chiriei minime de pornire a licitației;
- b) în cazul în care formularul de ofertă nu poartă semnătura în original a ofertantului;
- c) în cazul în care nu se face dovada depunerii garanției de participare sau a contravalorii documentației de licitație;
- d) în cazul depunerii ofertei după termenul limită stabilit, situație în care se înapoiază ofertanților fără a fi deschisă;
- e) în cazul în care ofertanții sunt dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte din licitație sau au stabilit cu alți ofertanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației spre a obține chirii mai mici;
- f) în cazul în care ofertantul nu anexează toate documentele solicitate, iar comisia apreciază că documentele care lipsesc sunt absolut necesare pentru continuarea licitației;
- g) în cazul în care ofertantul a fost adjudecatorul unei licitații anterioare și nu a încheiat contractul în termen legal.

NOTĂ

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin două oferte valabile până la termenul limită de depunere a ofertelor.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile în termenul limită stabilit, se va anula procedura și se va organiza o nouă licitație, începând cu etapa publicării anunțului.

SECȚIUNEA III

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Cap. 1. Soluționarea litigiilor

1.1. – Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare.

1.2. – Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Olt. Slatina, str. Mănăstirii, nr. 2, jud. Olt.

1.3. – Împotriva hotărârii tribunalului, se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de apel, conform prevederilor legale.

SECȚIUNEA IV

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

- (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
- (2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.
- (4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

PRIMAR
Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ



ÎNTOCMIT,

Cons. achiziții publice, CRĂCIUNEANU Victoria Loreda
Cons Comp. patrimoniu și administrarea domeniului public și privat, G
Consilier. Comp. Urbanism, CÎRSTEA Marian-Radu



SECȚIUNEA VI

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. din data de



I. Părțile contractante

Art. 1.

1.1. U.A.T. ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT, cu sediul în str. Nicolae Titulescu, nr. 150, jud. Olt, cod fiscal 5209912, tel/fax 0249465815/0249465811, reprezentat legal de domnul Primar - Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ, în calitate de Autoritate contractantă/Locator, pe de o parte,

și

1.2., cu sediul/domiciliul în, str., nr., Bl., Sc., Et., Ap., jud., C.U.I., reprezentată prin, având funcția de, în calitate de Chiriaș/Locatar, pe de altă parte,

Sau

....., domiciliat în, str., nr., jud. cod. CNP., C./B.J. seria, nr., eliberat la data de, de, conșt. RO, deschis la, telefon /fax, în calitate de Chiriaș/Locatar, pe de altă parte, (persoană fizică)

(Locatorul și Locatarul sunt denumiți în cele ce urmează, în mod separat Parte sau în mod colectiv Părți)

Preambul: Având în vedere prevederile art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, părțile au convenit încheierea prezentului contract, având următoarele clauze:

Dacă nu se prevede altfel în cuprinsul prezentului contract, următoarele noțiuni sunt înțelese de către ambele părți astfel:

- contract - prezentul contract-cadru și toate anexele sale;
- locator - U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt care dă în folosință bunul ce face obiectul locațiunii;
- locatar - chiriaș; persoană fizică sau juridică română sau străină care primește folosința bunului;
- locațiune - operațiunea juridică prin care o persoană fizică/juridică, numită locator, pune la dispoziția altei persoane fizice/juridice, numită locatar, folosința unui bun individual determinat, pe o perioadă determinată de timp, în schimbul unei sume de bani numită chirie;
- bunul imobil închiriat - camerele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1, 4 și 5 și grupul sanitar și camera tehnică a centralei termice în suprafață totală de 130,51 mp din cadrul construcției C1 - clădire dispensar T.B.C., și terenul ocupat de acestea în suprafață de 130,51 mp, înscrise în C.F. nr. 62885 ce aparțin domeniului public al orașului Drăgănești-Olt;
- zi - zi calendaristică; an - 365 de zile.
- forța majoră - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau viniilor acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale etc. Nu este considerată forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului

Art. 1

Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil închiriat, respectiv camerele C1, C3, C5, C6, C7, C8 și C9, holurile 1, 4 și 5 și grupul sanitar și camera tehnică a centralei termice în suprafață totală de 130,51 mp din cadrul construcției C1 - clădire dispensar T.B.C.(cu valoare de inventar de 192.891 lei), și terenul ocupat de acestea în suprafață de 130,51 mp(cu valoarea de inventar 7.426,02 lei), înscrise în C.F. nr. 62885 ce aparțin domeniului public al orașului Drăgănești-Olt, conform schiței, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2

(1) Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de

(2) Predarea-primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat și stampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a spațiului închiriat, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

(3) După primirea în folosință a bunului imobil închiriat, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea acestuia.

(4) Predarea-primirea bunului imobil se va efectua după constituirea garanției de bună execuție de către locatar, conform cap. VIII.

CAPITOLUL III: Destinația

Art. 3

Bunul imobil închiriat este dat în folosință locatarului pentru a desfășura activități: spații sediu social.

Art. 4

Destinația avută în vedere de părți nu va putea fi schimbată.

CAPITOLUL IV: Durata contractului

Art. 5

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 10 ani începând cu data semnării contractului de ambele părți cu posibilitatea prelungirii o singură dată, cu aceeași perioadă, prin act adițional, cu acordul părților.

CAPITOLUL V: Prețul contractului și modalitatea de plată

Art. 6

Prețul închirierii este în cuantum de lei/lună.

Art. 7

(1) Plata chiriei se face lunar la fiecare dată de 30 a lunii.

(2) Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar locatarul datorează penalități de întârziere conform prevederilor Codului de procedură fiscal, calculate începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, până la data plății efective. Cuantumul penalităților poate depăși valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

(3) Neplata chiriei și a utilităților pentru o perioadă de 3 luni consecutive atrage încetarea de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens, precum și obligarea locatarului la plata accesoriilor.

Locatorul poate renunța la efectele celor prevăzute în alin. (2), informându-l în acest sens pe locatar, care rămâne obligat în continuare la achitarea chiriei restante.

(4) Plata se va face prin transfer bancar (ordin de plată), în contul bancar al locatarului: RO22TREZ50721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Caracal, la termenele și în condițiile prevăzute.

Art. 8

(1) Prețul chiriei va fi revizuit anual.

(2) Chiria se indexează anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

Art. 9

Chiria nu include costurile pentru furnizarea de utilități aferente bunului imobil închiriat, acestea fiind achitate separat de către locatar în termen de 15 zile calendaristice de la data primirii facturii.

CAPITOLUL VI: Drepturile și obligațiile părților

SECȚIUNEA 1: VI.1. Drepturile locatarului

Art. 10

Locatorul are dreptul:

- a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- b) să controleze executarea obligațiilor locatarului și să respecte condițiile închirierii, având dreptul să constate, lunar sau ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului imobil închiriat de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;

SECȚIUNEA 2: VI.2. Obligațiile locatarului



Art. 11

Locatarul se obligă:

- a. să predea bunul imobil închiriat (împreună cu toate accesoriile sale, dacă este cazul), pe bază de proces-verbal de predare-primire, care face parte integrantă din prezentul contract;
- b. să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului imobil pe tot timpul închirierii, fiind răspunzător față de locatar pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului;
- c. să verifice periodic modalitatea de respectare a obligațiilor locatarului și dacă bunul imobil închiriat este folosit conform destinației pentru care a fost încheiat contractul de închiriere;
- d. să depună toate diligențele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract;
- e. să asigure locatarului accesul în bunul imobil închiriat.

SECȚIUNEA 3: VI.3. Drepturile locatarului

Art. 12:

Locatarul are dreptul:

- a. să primească bunul imobil închiriat spre a fi utilizat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract;
- b. de a avea acces la bunul imobil închiriat.

SECȚIUNEA 4: VI.4. Obligațiile locatarului Art. 13

Locatarul se obligă:

- a) să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparațiile normale (locative) care îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat cel puțin în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- c) să plătească chiria la termenul stipulat la art. 7. alin. (1), precum și utilitățile aferente bunului imobil închiriat;
- d) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- e) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, lunar sau ori de câte ori este nevoie;
- f) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat fără acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare;
- g) să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;
- h) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat de către persoanele aduse de acesta (locatar) în spațiu, precum angajați, colaboratori, parteneri, vizitatori etc., deteriorări care se datorează culpei sale;
- i) să execute la timp și în condiții optime reparațiile normale (locative) de întreținere a bunului imobil închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia, care permit furnizarea utilităților;
- j) să nu ceseze contractul și să nu subînchirieze, total sau parțial, bunul imobil închiriat care constituie obiectul prezentului contract;
- k) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil închiriat;
- l) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract;
- m) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare, dacă este cazul;
- n) să cunoască și să respecte reglementările de securitate și sănătate în muncă specifice legislației în vigoare și să ia măsurile necesare pentru evitarea accidentelor pe timpul desfășurării activității în bunul imobil închiriat, fiind pe deplin răspunzător;
- o) să răspundă contravențional, civil sau penal pentru nerespectarea dispozițiilor din prezentul contract și pentru eventualele pagube aduse locatarului;
- p) să folosească spațiul închiriat exclusiv potrivit destinației lui și să nu execute modificări ale spațiului închiriat ori alte lucrări de investiții decât cu acordul expres al locatarului.

CAPITOLUL VII: Răspunderea contractuală

Art. 14

(1) Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legale în vigoare.

(2) Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

Art. 15

În cazul în care locatarul nu își onorează obligația de plată la termen a chiriei și/sau a contravalorii utilităților se aplică prevederile art. 7 alin. (2) și ale art. 9.



Art. 16

Locatarul este obligat să suporte toate amenzile și dobânzile primite de locator, ca urmare a nerespectării de către locatar a obligațiilor contractuale.

Art. 17

În cazul în care locatarul folosește bunul imobil închiriat contrar destinației stabilite de părți, prezentul contract se consideră desființat de plin drept, fără nicio altă formalitate prealabilă judiciară sau extrajudiciară. În acest din urmă caz, locatarul datorează locatarului daune-interese - interese egale cu valoarea prejudiciului creat.

Art. 18

Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activității desfășurate de către locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către locatar în bunul imobil închiriat.

Art. 19

În cazul în care, din culpa sau la solicitarea locatarului, contractul încetează înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, locatorul va percepe cu titlu de daune-interese o sumă egală cu valoarea chiriei pe 3 (trei) luni.

CAPITOLUL VIII: Garanția de bună execuție a contractului

Art. 20

În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea totală și/sau parțială sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, prin scrisoare de garanție bancară, în termen de 10 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție.

Art. 21

Garanția de bună execuție este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Art. 22

Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale total și/sau parțial sau le îndeplinește defectuos.

Art. 23

În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile calendaristice de la data executării, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 24

Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

Art. 25

Garanția de bună execuție va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere.

CAPITOLUL IX: Încetarea/Rezilierea contractului

Art. 27

(1) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate să considere contractul reziliat de plin drept, fără a mai fi necesare punerea în întârziere și intervenția instanței de judecată, fără orice formalitate prealabilă.

(2) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil, se va aduce la cunoștința părții în culpă prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 28

Contractul încetează prin:

- a. acordul scris al ambelor părți;
- b. expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- c. pierirea bunului din alte cauze care nu țin de modul de exploatare și de întreținere a acestuia;
- d. neplata chiriei și a utilităților pentru o perioadă de 3 luni consecutive
- e. în cazul falimentului, dizolvării, lichidării sau încetării activității locatarului;
- f. din orice alte cauze prevăzute de lege sau de contract;
- g. în cazul intervenției unei situații de forță majoră.

Art. 29

Rezilierea sau încetarea contractului în condițiile convenite de părți nu va avea niciun efect asupra obligațiilor de plată deja scadente între părțile contractante.

Art. 30

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept; tacita relocațiune nu operează.



Art. 31

(1) La data încetării de drept a contractului, locatarul este obligat să elibereze bunul imobil închiriat.

(2) În cazul expirării valabilității contractului, bunul imobil închiriat va fi eliberat în 30 de zile calendaristice de la data expirării contractului; în caz contrar, acesta va achita pentru fiecare zi de întârziere o despăgubire egală cu de trei ori chiria zilnică până la părăsirea bunului imobil închiriat.

CAPITOLUL X: Clauze speciale

Art. 32

Orice îmbunătățiri, transformări de construcții sau instalații nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a locatorului și numai în condițiile prevăzute de lege. Totodată, locatarul poate cere și readucerea bunului imobil închiriat în stare inițială.

Art. 33

După încetarea contractului, orice investiție sau modernizare adusă bunului imobil închiriat trece în proprietatea publică a Orașului Drăgănești-Olt, în condițiile legii.

CAPITOLUL XI: Cedarea și subînchirierea

Art. 34

Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract, nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, și nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participație.

CAPITOLUL XII: Forța majoră

Art. 35

Forța majoră este constatată prin emiterea unui act de o autoritate competentă.

Art. 36

Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art. 37

Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile și obligațiile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art. 38

Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat, fără însă a depăși un termen de 7 zile, și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art. 39

Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, lăra ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL XIII: Litigii

Art. 40

Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

Art. 41

Dacă, în termen de 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil neînțelegerile apărute, acestea vor fi supuse instanțelor judecătorești competente din România. Partea interesată va putea sesiza numai instanța în raza căreia se află sediul locatorului.

CAPITOLUL XIV: Limba care guvernează contractul

Art. 42

Limba care guvernează contractul este limba română.

CAPITOLUL XV: Comunicări

Art. 43

Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

Art. 44

Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

Art. 45

Comunicările între părți se pot face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, fax și/sau e-mail.

Art. 46

În situația în care o parte contractantă își schimbă datele de contact și/sau sediul este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți noile modificări în termen de 3 zile calendaristice de la data modificării.



CAPITOLUL XVI: Legea aplicabilă contractului

Art. 47

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

CAPITOLUL XVII: Dispoziții finale

Art. 48

Răspunderea părților în cadrul prezentului contract este conform dispozițiilor Codului civil, Codului administrativ și legislației în vigoare.

Art. 49

Dacă o dispoziție contractuală se dovedește a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziții contractuale rămân în vigoare.

Art. 50

Schița bunului imobil închiriat, oferta financiară, procesele-verbale de predare-primire fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 51

În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

Termenul "zi" sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, la, în 2 (două) exemplare, dintre care unul pentru fiecare parte.

AUTORITATE CONTRACTANTĂ/LOCATOR,

CHIRIAȘ/LOCATAR,



SECȚIUNEA V

Inchirierea imobilelor – corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp, domeniu public al Orașului Drăgănești-Olt, situate în str. Stadionului, nr. 4A

Toate formularele prezentate de persoane fizice sau de operatorii economici persoane juridice, pot fi semnate alternativ, de către reprezentantul legal sau reprezentantul împuternicit al acestuia.

Formularul nr. 1	Fișă informații generale (persoană fizică sau juridică)
Formularul nr. 2	Declarație de participare
Formularul nr. 3	Împuternicire
Formularul nr. 4	Acord de asociere
Formularul nr. 5	Declarație de eligibilitate
Formularul nr. 6	Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 321 referitor la Reguli privind conflictul de interese din O.U.G. nr. 57/2019
Formularul nr. 7	Formular de ofertă



Formularul nr. 1

Fișă informații generale (persoană fizică autorizată sau juridică)

1.	Denumirea/ numele ofertantului	
2.	Cod unic de înregistrare fiscală/CNP	
3.	Domiciliul/Adresa completă a sediului telefon: fax: e-mail: cod poștal:	
4.	Obiectul de activitate	

Data completării

.....

Semnătura



Ofertant

.....
(denumire/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru procedura de închiriere prin licitație publică a imobilelor – corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp, domeniu public al Orașului Drăgănești-Olt, situate în str. Stadionului, nr. 4A

Către,

U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt

Urmare a anunțului nr. publicat în în data de

Prin prezenta,

Noi,

.....
(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea imobilelor – corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp, domeniu public al Orașului Drăgănești-Olt, situate în str. Stadionului, nr. 4A, organizată în ședința publică la data de de U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt.

Am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii candidaturii, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de atribuire și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă 60 de zile de la data deschiderii ședinței publice de prezentare a ofertelor.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ședinței publice de prezentare a ofertelor, din partea noastră *va participa/nu va participa* un reprezentant autorizat să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data

Semnătura Ofertant

.....
L.S



ÎMPUTERNICIRE

Oferta trebuie să fie însoțită de o împuternicire scrisă, prin care persoana care a semnat oferta este autorizată să angajeze operatorul economic în procedura de atribuire a contractului de închiriere. O traducere autorizată în limba română va însoți orice împuternicire redactată într-o altă limbă.

În cazul unei asocieri, persoana care a semnat oferta, autorizată să angajeze operatorul economic, trebuie confirmată prin înaintarea împuternicirilor semnate de toți reprezentanții cu drept de semnătură ai partenerilor.

Observație: Împuternicirea trebuie să includă următoarele informații:

- o Numele persoanei autorizate
- o Poziția persoanei autorizate în cadrul organizației Ofertantului
- o Semnătura persoanei autorizate
- o Semnătura mandatarului
- o Data

Împuternicirea (împuternicirile) se atașează acestui formular.

Vă rugăm atașați împuternicire/împuterniciri și pentru persoana/persoanele delegate să participe la ședința de deschidere.

Numele în clar: _____

Semnătura: _____

În calitate de: _____

Legal autorizat să semneze oferta pentru și în numele _____

(denumire/nume operator economic)

Data: [ZZ.LL.AAAA]



ACORD DE ASOCIERE

Nr din

1. PĂRȚILE ACORDULUI

Art. 1. Prezentul acord se încheie între:

S.C., cu sediul în str. nr., telefon fax, înmatriculată la Registrul Comerțului din sub nr., cod de identificare fiscală cont deschis la reprezentată de având funcția de în calitate de asociat -LIDER DE ASOCIERE

și

S.C., cu sediul în str. nr. telefon fax, înmatriculată la Registrul Comerțului din sub nr., cod de identificare fiscală cont deschis la reprezentată de având funcția de în calitate de ASOCIAT

Art. 2. OBIECTUL ACORDULUI

2.1 Asociații au convenit să desfășoare în comun următoarele activități:

a) participarea la procedura de închirierea prin licitație publică a imobilelor -- corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130.51 mp, domeniu public al Orașului Drăgănești-Olt, situate în str. Stadionului, nr. 4A.

b) derularea în comun a contractului de închiriere în cazul desemnării ofertei comune ca fiind câștigătoare.

2.2 Contribuția financiară/tehnică/profesională a fiecărei părți la îndeplinirea contractului de închiriere este:

1. _____ % S.C. _____

2. _____ % S.C. _____



2.3 Repartizarea beneficiilor sau pierderilor rezultate din activitățile comune desfășurate de asociați se va efectua proporțional cu cota de participare a fiecărui asociat, respectiv:

1. _____ % S.C. _____

2. _____ % S.C. _____

Art. 3. DURATA ACORDULUI

3.1 Durata asocierii constituite în baza prezentului acord este egală cu perioada derulării procedurii de atribuire și se prelungește corespunzător cu perioada de îndeplinire a contractului *(în cazul desemnării asocierii ca fiind câștigătoare a procedurii de licitație)*

Art. 4. CONDIȚIILE DE ADMINISTRARE ȘI CONDUCERE A ASOCIERII

4.1. Se împuternicește S.C., având calitatea de lider al asocierii pentru întocmirea ofertei comune, semnarea și depunerea acesteia în numele și pentru asocieria constituită prin prezentul acord.

4.2. Se împuternicește S.C., având calitatea de lider al asocierii pentru semnarea contractului de închiriere în numele și pentru asocieria constituită prin prezentul acord, *în cazul desemnării asocierii ca fiind câștigătoare a procedurii de licitație.*

Art. 5. RĂSPUNDERE

5.1 Părțile vor răspunde solidar și individual în fața Locatorului în ceea ce privește toate obligațiile și responsabilitățile decurgând din sau în legătura cu Contractul.

Art. 6. ALTE CLAUZE

6.1 Asociații convin să se susțină ori de câte ori va fi nevoie pe tot parcursul realizării contractului, acordându-și sprijin de natura tehnică, managerială sau/și logistică ori de câte ori situația o cere.

6.2 Nici una dintre Părți nu va fi îndreptățită să vândă, ceseze sau în orice altă modalitate să grezeze sau să transmită cota sa sau parte din aceasta altfel decât prin efectul legii și prin obținerea consimțământului scris prealabil atât al celorlalte Părți cât și a Locatorului.

6.3 Prezentul acord se completează în ceea ce privește termenele și condițiile, cu prevederile contractului ce se va încheia între (liderul de asocierie) și Locator.

Art. 7. SEDIUL ASOCIERII

7.1 Sediul asocierii va fi în(adresa completa, nr. de tel, nr. de fax).

Art. 8. ÎNCETAREA ACORDULUI DE ASOCIERE

8.1 Asocieria încetează prin:

- a) hotărârea comună a membrilor asociați;



- b) expirarea duratei pentru care s-a încheiat acordul de asociere;
- c) neîndeplinirea sau imposibilitatea îndeplinirii obiectivului de activitate sau a obligațiilor asumate de părți;
- d) alte cazuri prevăzute de lege.

Art. 9. COMUNICĂRI

9.1 Orice comunicare între părți este valabil îndeplinită dacă se va face în scris și va fi transmisă la adresa/adresele, prevăzute la art 1.

9.2 De comun acord, asociații pot stabili și alte modalități de comunicare.

Art. 10. LITIGII

10.1 Litigiile intervenite între părți se vor soluționa pe cale amiabilă, iar în caz de nerezolvare vor fi soluționate de către instanța de judecată competentă.

Prezentul acord de asociere s-a încheiat astăzi în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru Locator.

LIDER ASOCIAT

semnătura

ASOCIAT I

semnătura

NOTA: Prezentul Acord de Asociere conține clauzele obligatorii, părțile putând adăuga și alte clauze



Ofertant

.....
(denumire/numele)**DECLARAȚIE DE ELIGIBILITATE**

Subsemnatul/a, având funcția, în calitate de reprezentant al Ofertantului cu sediul în

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne aflăm în nici una dintre următoarele situații:

- a) sunt declarat, conform legii în stare de incapacitate de plată;
- b) plățile/conturile îmi sunt blocate conform unei hotărâri judecătorești;
- c) mă fac vinovat de declarații inexacte, cu rea-credință, cu privire la informațiile solicitate de Locator, în vederea selectării Locatarului;
- d) am încălcat în mod grav, cu rea-credință, prevederile unui alt contract de închiriere/concesiune/vânzare de bunuri proprietate publică.

Nume:	
Semnătură:	
Data:	



Ofertant

.....
(denumire/numele)

DECLARAȚIE
privind neîncadrarea în prevederile
art. 321 referitor la Reguli privind conflictul de interese din O.U.G. nr. 57/2019

Subsemnatul/a reprezentant legal/împuternicit al

.....
(denumirea/numele și sediul/adresă operatorului economic),

în calitate de ofertant la procedura de atribuire a contractului de *Închirierea imobilelor – corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp, document public al Orașului Drăgănești-Olt, situate în str. Stadionului, nr. 4A*, declar pe proprie răspundere sub sancțiunea excluderii de la procedura de atribuire și sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situații potențial generatoare de conflict de interese sau orice situații care ar putea duce la apariția unui conflict de interese în sensul art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019, cum ar fi următoarele:

1. Participarea directă în procesul de verificare /evaluare a ofertelor.
2. Participarea în procesul de verificare evaluare a ofertelor a următoarelor persoane:
 - a. soț/soție, rudă sau afiin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
 - b. soț/soție, rudă sau afiin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al ofertantului;
 - c. persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al ofertantului sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al ofertantului;
 - d. membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționarii asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afiin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul Locatorului,
3. Nominalizarea pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afiin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul Locatorului.
4. Implicarea în elaborarea documentației de atribuire de natură a defavoriza concurența.

În sensul celor de mai sus, am depus Certificat constatator eliberat de Ministerul Justiției - Oficiul Registrului Comerțului (sau echivalent în cazul persoanelor juridice străine) sau extras din Registrul acționarilor, certificate de administrator, în cazul societăților pe acțiuni, din care să rezulte că nu avem acționari persoane care sunt soț/soție, rudă sau afiin până la gradul al patrulea inclusiv sau care se află în relații comerciale cu persoanele menționate mai sus.

Data:

Semnătura Ofertant

.....



Ofertant

.....
(denumire/numele)

FORMULAR DE OFERTA
pentru Închirierea imobilelor – corp construcții și teren intravilan aferent
în suprafață de 130,51 mp, domeniu public al Orașului Drăgănești-Olt,
situate în str. Stadionului, nr. 4A

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să închiriem imobilele – corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp, domeniu public al Orașului Drăgănești-Olt, situate în str. Stadionului, nr. 4A, pentru o chirie lunară de lei.
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să închiriem imobilele – corp construcții și teren intravilan aferent în suprafață de 130,51 mp, domeniu public al Orașului Drăgănești-Olt, situate în str. Stadionului, nr. 4A pe o durată de 10 ani de la data încheierii contractului.
3. Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durată de 60 zile, de la data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.
5. Nu depunem oferta alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la cuantumul chiriei sau alte prevederi ale ofertei.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii



Nr. inregistrare la evaluator 168/20.03.2026

RAPORT DE EVALUARE



Utilizator desemnat: PRIMARIA ORAS DRAGANESTI-OLT

Client:	PRIMARIA ORAS DRAGANESTI-OLT
Proprietar:	PRIMARIA ORAS DRAGANESTI-OLT
Adresa proprietate:	ORAS DRAGANESTI-OLT, STRADA STADIONULUI, NUMARUL 4A, JUDEȚUL OLT
Evaluator:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluării: 17.03.2026



Raportul este confidential, având circuit exclusiv între partile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte utilizări a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 677/2001.

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE					
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)	
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	5,0949	17.03.2026	
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA ORASUL DRAGANESTI-OLT				
CUI/CNP CLIENT	5209912				
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT -DOMENIUL PUBLIC				
Componenta/suprafețe	Teren S (mp)	3.482 mp din acte și 3.466 mp din măsurători	In extrasul de carte funciara, este intabulata constructia C1 cu suprafata construita la sol de 217,9 mp și constructia C2 cu suprafata construita la sol 81,8 mp. La cererea beneficiarului, au fost evaluate incaperile urmatoare ce fac parte din constructia C1 și terenul aferent acestor incaperi din suprafata totala de teren de 3.482 mp din acte și 3.466 mp din măsurători:		
			Nr. crt.	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
			1	Camera C1	12,25
			2	Camera C3	13,11
			3	Camera C5	8,40
			4	Camera C6	11,20
			5	Camera C7	4,02
			6	Camera C8	20,20
			7	Camera C9	20,20
			8	Hol 1	2,70
			9	Hol 4	8,05
			10	Hol 5	16,10
			11	Grup sanitar	10,67
			12	Camera tehnica	3,61
13	TOTAL	130,51			



Tip proprietate	constructia C1		Tip imobil	Constructie pentru sanatate
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Stadionului	Numar	4A
	Cod postal	235400		
	Localitate	Draganesti-Olt	Judet/Sector	Olt
Carte Funciara nr.	62885			
Numar cadastral	62885-teren, 62885-C1			
Tip act de proprietate	Hotarare nr. 39 din data de 28.04.2016 emis de Primaria Orasului Draganesti-Olt (document ce nu a fost prezentat).			
Numarul actului de proprietate	39	Data incheierii	28.04.2016	
Localizare	Urban			
Zona localitate	Mediana			
Tip zona	Mixta			
Acces teren	Drum asfaltat			
Front_stradal (Deschidere) (m)	deschidere de 36,24 ml la strada Stadionului			
Grad echipare utilitati	Partial			
Ipozeze speciale semnificative:	In extrasul de carte funciara, este intabulata constructia C1 cu suprafata construita la sol de 217,9 mp si constructia C2 cu suprafata construita la sol 81,8 mp. La cererea beneficiarului, au fost evaluate incaperile urmatoare ce fac parte din constructia C1 si terenul aferent acestor incaperi din suprafata totala de teren de 3.482 mp din acte si 3.466 mp din masuratori:			
	Nr. crt.	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)	
	1	Camera C1	12,25	
	2	Camera C3	13,11	
	3	Camera C5	8,40	
	4	Camera C6	11,20	
	5	Camera C7	4,02	
	6	Camera C8	20,20	
	7	Camera C9	20,20	
	8	Hol 1	2,70	
	9	Hol 4	8,05	
	10	Hol 5	16,10	
	11	Grup sanitar	10,67	
	12	Camera tehnica	3,61	
13	TOTAL	130,51		



Valoare chirie:	VALOAREA REZULTATA (euro/mp)		2 01
	VALOARE CHIRIE PE LUNA (euro)		263,00
	VALOAREA CHIRIE PE LUNA (lei)		1.340,00
Intocmit:			
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.		
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:
	MITROI	AURELIAN DUMITRU	
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:
	MITROI	AURELIAN DUMITRU	
Semnatura si stampila societate de evaluare:			



Certificare

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele societatii, prin prezenta declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2026 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU, Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM,
EI

Evaluarea a fost efectuata de catre **ABSOLUT QUALITY S.R.L.** membru corporativ ANEVAR
nr. 0622. Tel. Contact: 0767.882.916



Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0622

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT.

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie încăperile următoare ce fac parte din construcția C1 și terenul aferent acestor încăperi din suprafața totală de teren de 3.482 mp din acte și 3.466 mp din măsurători:

Nr. crt.	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Camera C1	12,25
2	Camera C3	13,11
3	Camera C5	8,40
4	Camera C6	11,20
5	Camera C7	4,02
6	Camera C8	20,20
7	Camera C9	20,20
8	Hol 1	2,70
9	Hol 4	8,05
10	Hol 5	16,10
11	Grup sanitar	10,67
12	Camera tehnica	3,61
13	TOTAL	130,51

situata in **ORAS DRAGANESTI-OLT, STRADA STADIONULUI, NUMARUL 4A, JUDEȚUL OLT**



Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a acestui raport este evaluarea pentru informarea beneficiarului in vederea inchirierii.

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **17.03.2026** data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei (zz.ll.aaaa): 17.03.2026

Tip inspectie: Cu inspectie exterioara si interioara

Inspectia a fost realizata de evaluator, MITROI AURELIAN DUMITRU in prezenta reprezentantului clientului.

Data elaborarii lucrarii (zz.ll.aaaa): 20.03.2026

Moneda raportului

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluarii:

1EUR=5,0949 LEI

Tipul valorii estimat - Definitia valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 102 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

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.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții, am apelat la informații despre cotații de proprietati cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

¹ Necesare pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit



Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la client:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
 - nu am primit documente suplimentare de la client;
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări/inchirieri proprietăți imobiliare etc.)



- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
- Extras de Carte Funciara nr. cerere 6987 din data de 22.01.2026, Hotarare nr. 69/21.10.2025;
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale: Releveul construcției;
- Alte documente: Nu este cazul.

Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
 - *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la client;*
- Informații privind piața specifică²:
 - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
 - ✦ *olx.ro*
 - ✦ *lajumate.ro*
 - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
 - ✦ *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
 - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
 - ✦ *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
 - ✦ *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
 - *Publicații și studii de specialitate*
 - ✦ *Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR*
 - ✦ *Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)*
 - ✦ *După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;*

²Informații privind oferte vânzări închirieri și altele



Ipoze semnificative și ipoze speciale semnificative

Ipoze semnificative

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

- 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 documentele³ avute la dispoziție (înaintate și agreate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipozelor speciale semnificative”, precum și capitolul ”Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator 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. 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 IPOTETIC Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prelabile 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;

³Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domenii cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.



- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente 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 client, sau asimilate 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 pe amplasament.
- **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:
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.
 - ✓ A se vedea și ipotezele speciale semnificative desprinse/elaborate pe această temă
- **VECINĂTĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt ocupate 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 modificare a traseelor.
- **METODOLOGIE** Situația actuală a terenului de dezvoltare, utilizarea desemnata a evaluării 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.
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **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.



Ipozeze speciale semnificative și particulare

În cazul de față ipoteze speciale semnificative⁴, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

În extrasul de carte funciara, este intabulata constructia C1 cu suprafata construita la sol de 217,9 mp si constructia C2 cu suprafata construita la sol 81,8 mp. La cererea beneficiarului, au fost evaluate incaperile urmatoare ce fac parte din constructia C1 si terenul aferent acestor incaperi din suprafata totala de teren de 3.482 mp din acte si 3.466 mp din masuratori:

Nr. crt.	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera C1	12,25
2	Camera C3	13,11
3	Camera C5	8,40
4	Camera C6	11,20
5	Camera C7	4,02
6	Camera C8	20,20
7	Camera C9	20,20
8	Hol 1	2,70
9	Hol 4	8,05
10	Hol 5	16,10
11	Grup sanitar	10,67
12	Camera tehnica	3,61
13	TOTAL	130,51

Efectul Ipotezelor adoptate

Clientul este conștient cu privire la efectul ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative⁵, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția clientului pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru utilizarea desemnata.

⁴Subliniază utilizatorului evaluării faptul că (se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării cum ar fi):

☞ o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că
☞ aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

⁵utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ



Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele semnificative și speciale semnificative și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului clientul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către client și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi permise de evaluator.

Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare⁶ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

Restricții de utilizarea, difuzare și publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai utilizării desemnate și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent.

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SC ABSOLUT QUALITY SRL” și al clientului.

Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

⁶Orice eventuală alocare/fragmentare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.



Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, nici pentru utilizarea desemnata și nici pentru alta utilizare, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

Descrierea raportului

Prin comanda nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 106- Documentare și raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106- Documentare și raportare convenite în prealabil cu clientul⁷.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte⁸) menționate la capitolul final, la trimiterile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluat il constituie incaperile urmatoare ce fac parte din constructia C1 si terenul aferent acestor incaperi din suprafata totala de teren de 3.482 mp din acte si 3.466 mp din masuratori:

Nr. crt.	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera C1	12,25
2	Camera C3	13,11
3	Camera C5	8,40
4	Camera C6	11,20
5	Camera C7	4,02
6	Camera C8	20,20
7	Camera C9	20,20
8	Hol 1	2,70
9	Hol 4	8,05
10	Hol 5	16,10
11	Grup sanitar	10,67
12	Camera tehnica	3,61

⁷Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

⁸Defalcate pe două canale de informare:

- primară de la finanțator, și, după caz
- secundară primite după efectuarea inspecției



13	TOTAL	130,51
----	-------	--------

situata in ORAS DRAGANESTI-OLT, STRADA STADIONULUI, NUMARUL 4A,
JUDEȚUL OLT

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public asfaltat.

Utilizare existenta la data evaluarii: teren construit.

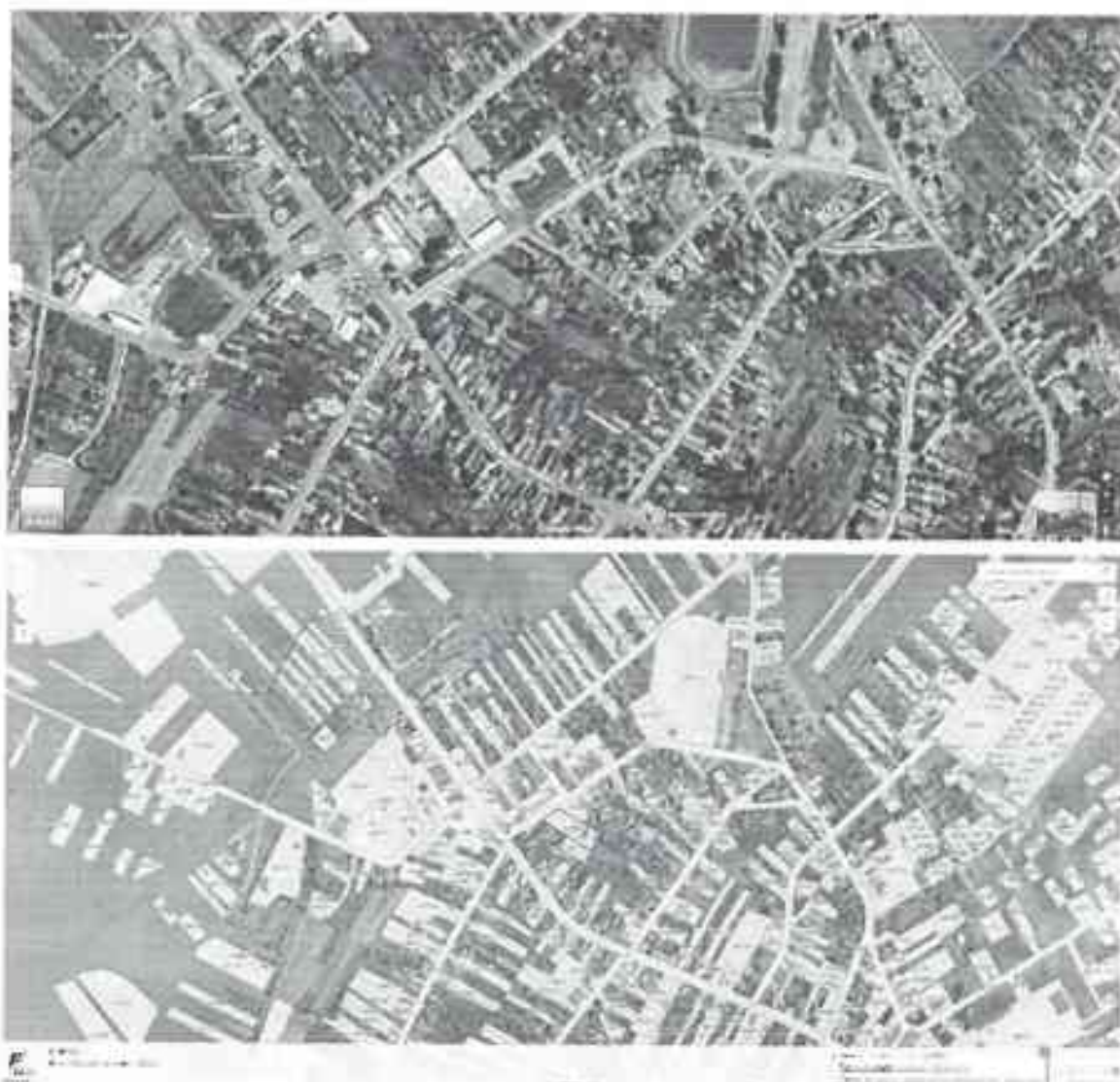
Diferente identificate intre situatia existenta si documente : Nu este cazul.

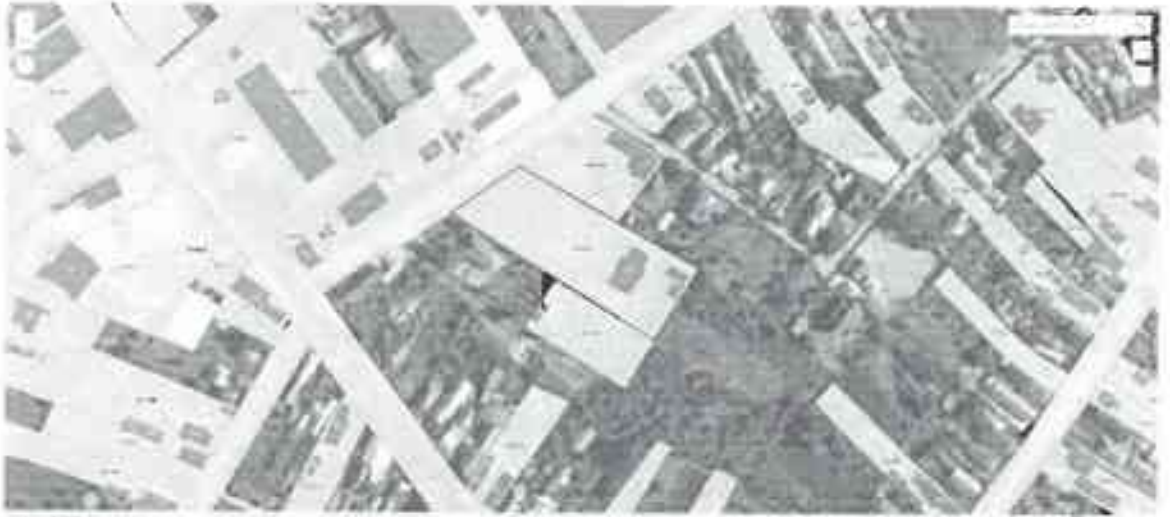
Situația juridică

- ✗ Proprietate imobilara identificata prin:
Numar Cadastral 62885

Elemente suplimentare de identificare:









Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare ale terenului: nu se cunosc.

Fisa tehnica teren si constructie

PARAMETRI	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	<ul style="list-style-type: none"> ○ Teren, S =3.482 mp din acte si 3.466 mp din masuratori proprietate exclusiva 	
2. Identificare AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html 	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE	Reteaua urbana:	Sursa proprie:
	Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Fosa septica
Termoficare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Centrala termica proprie	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	<ul style="list-style-type: none"> ○ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul; ○ Acces direct la drum public asfaltat; 	



5. GEOMETRIA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Forma terenului: regulata; ○ Deschidere la strada: o deschidere de 36,24 ml la strada Stadionului; ○ Terenul este imprejmuit; 			
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nu este cazul; 			
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona mediana a Orasului Draganesti-Olt, zona mixta			
8. INDICATORI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aprobati teren: No Info 			
9. INCLINARE	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plan; 			
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	<ul style="list-style-type: none"> ○ Regim juridic: teren apartinand domeniului public al Orasului Draganesti-Olt ○ Regim economic: intravilan curti constructii 1.710 mp si arabil 1.756 mp ○ Suprafata teren: 3.482 mp din acte si 3.466 mp din masuratori; 			
Incaperile supuse evaluarii:	Nr. crt.	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	
	1	Camera C1	12,25	
	2	Camera C3	13,11	
	3	Camera C5	8,40	
	4	Camera C6	11,20	
	5	Camera C7	4,02	
	6	Camera C8	20,20	
	7	Camera C9	20,20	
	8	Hol 1	2,70	
	9	Hol 4	8,05	
	10	Hol 5	16,10	
	11	Grup sanitar	10,67	
	12	Camera tehnica	3,61	
	13	TOTAL	130,51	
		Suprafata construita la sol	156,61	
		Suprafata construita defasurata	156,61	
<p>Finisaje inferioare, structura de rezistenta din caramida, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tabla, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan, tamplarie interioara PVC, pardoseli gresie si parchet vechi, var, necesita renovare;</p>				



Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **PRIMARIA ORAS DRAGANESTI-OLT.**

Carte Funciara nr. : 62885 UAT DRAGANESTI-OLT

Numar cadastral : 62885-teren, 62885-C1;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de Carte Funciara nr. cerere 6987 din data de 22.01.2026;
2.	Hotarare nr. 69/21.10.2025;
3.	Releveul constructie;

Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Proprietatea imobiliara subiect este amplasata in zona mediana a Orasului Draganesti-Olt, strada Stadionului, nr. 4A, judetul Olt;

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.

Cercetările arheologice ale Muzeului Câmpiei Boianului au condus la concluzia că în a doua jumătate a mileniului I era noastră, au existat pe vatra actuală a orașului Drăgănești-Olt mai multe așezări mici, ale populației autohtone, care de-a lungul evului mediu au format satele Peretu, Drăgănești și Comani. Aceste sate erau așezate în poienile codrilor seculari aproape de izvoarele cișmelelor de astăzi. Vetrele unor asemenea sate s-au aflat în următoarele zone: Schitul Vechi Comani, valea Jugăliei, în punctul Săliște, perimetrul străzilor Căpitan Drăgănescu și Morii, așezarea situată între străzile Speranței și Dealului, așezarea din strada Militari punctul Băzăreni și așezarea din zona abatorului (I.R.I.C.). Urmărind evoluția acestor așezări s-a constatat o concentrare treptată a populației către zonele cu cele mai bune surse de apă și teren care să le permită construirea locuințelor.

După secolul al X-lea, populația s-a grupat în trei centre distincte care vor alcătui satele Comani, Peretu (Uibărești) și Drăgănești-Olt. Legătura dintre aceste sate s-a făcut pe un drum care mergea paralel cu Sâiul. Această cale este marcată și astăzi de bisericile satelor care erau construite în centrul comunităților. Vechiul drum de la Dudu la Slatina însoțea apa Oltului șerpuiind pe ultima terasă. Drumul ce leagă astăzi bisericile era drumul de legătură dintre sate.



Lângă biserica din centrul satului se află casa obștei și școala. În unele sate școala a funcționat pe lângă biserică sau în casa obștei. În Peretu, școala a funcționat la început în casa sfatului ce se afla lângă biserică și mult mai târziu în local propriu.

Satul, până la Cuza, când s-au ales primarii, era condus de un pârcălab alături de care se afla preotul și juri comunali. Preotul și pârcălabul erau datori să citească și să prelucreze obștei publicațiile ocârmuirii, tot ei păstrau cutia obștei cu veniturile cetățenilor. Chiverniseala banilor adunați în cutia obștei se făcea de către un grup de săteni și proprietarul satului. Cetățenii cei mai cinstiți, în număr de șase împreună cu preotul aveau grijă de această cutie. Cutia era închisă cu două chei, una la pârcălab și alta la preot. După 1845 preotul a fost numit și în comisia care recenza tinerii de 20 de ani pentru contribuția acestora în folosul obștei. În fiecare sat era o judecătorie de împăcaciune alcătuită din preotul satului și trei jurați aleși de locuitori câte unul din toate cele trei etape (de frunte, de mijloc, de coadă). Sediul judecătoriei era la preot acasă. Actul de împăcaciune era scris de preot și semnat de cei trei jurați (și prin punerea degetelor). Satul avea și o magazie de rezervă. Cheile și evidența magaziei erau la preot. Oamenii care călătoreau aveau răvașe scrise și semnate de preot și aleșii satului.

Începând cu anul 1829 preotul ținea evidența populației din sat. Lunar evidența era predată zapciului plășii și mai departe Divanului. Pe lângă acestea preotul strângea veniturile pentru dotarea bisericii. Așa au fost organizate și obștile din satele Peretu, Drăgănești și Comani până în anul 1860 când au devenit comune. Dintre cetățenii aflați în fruntea obștilor acestor sate până în 1860 amintim sătenii: Barbu Ștefănescu, Dobre și Marin Onescu, Radu Untaru, Dincă Cântăreșu, Nae Stănescu, Marin Iliescu, Radu Mândroc, Dobre Anca, Ion Marin, preoții Marin, Scarlat, Grigore, Kostandin, Radu și Barbu. Nae Pieptănarul a fost numit primul primar al comunei Drăgănești, iar la Comani - Marin Tobescu. După Nae Pieptănarul a urmat Costache Popescu care a condus treburile obștei drăgăneștilor în mai multe rânduri totalizând 36 de ani, iar la Comani Nicolae Dumitrescu - 45 de ani. Între anii 1860-1968 au fost numiți în funcții de primari ai comunei Drăgănești 63 de cetățeni, iar la Comani tot pentru această perioadă 20 de cetățeni. Ultimii primari ai comunelor Drăgănești și Comani, înainte de unificarea din 1968 au fost Popescu Alexandru pentru Drăgănești și Vasile Trăsnea pentru Comani.

Adunările populare pentru constituirea Consiliului Popular al orașului Drăgănești-Olt au început la 1 iulie 1968, când comuna Drăgănești a devenit oraș, iar comuna Comani sat aparținător. Din informațiile culese, Primăria Comunei Drăgănești a avut sediul în Str. Sâiului, azi Str. Dudești și mai târziu într-un local nou construit în 1936 situat pe șoseaua principală, azi strada N. Titulescu în zona în care se află sediul poștei actuale. Pentru satul Comani primăria s-a aflat pe drumul principal al comunei în apropierea bisericii cu hramul Sf. Împărați Constantin și Elena. Pretura Drăgănești a avut un sediu propriu construit în 1925 și se află pe strada Nicolae Titulescu la nr. 216.

Tip Localitate: Rural



Zona Localitate: Median

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona mediana a Orasului Draganesti-Olt, strada Stadionului, nr. 4A, judetul Olt;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Stadionul Sandu Ene Drăgănești-Olt, Penny Market, Liceul Teoretic Tudor Vladimirescu;

Capitolul III – Analiza pietei imobiliare

1. proces în șase pași:

- Pasul 1 Definirea produsului imobiliar
- Pasul 2 Delimitarea pieței specifice
- Pasul 3 Analiza cererii
- Pasul 4 Analiza ofertei
- Pasul 5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Pasul 6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

- Pasul 1 Definirea produsului imobiliar

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si comparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de



plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietate imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;

- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Definirea produsului imobiliar - analiza productivității proprietății.

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare. Acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluării este una de tip:

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip proprietate mixta.
- Subpiata –constructii comerciale/administrative.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: **mixt**

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este indreptata catre utilizarea mixta

Pasul 2: Delimitarea pieței specifice - aria pieței și aria competitivă.

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare a proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori.



Tipul proprietatii imobiliare:

- Tip: comercial
- Caracteristicile proprietatii imobiliare:
 - Modul de ocupare/utilizare - in majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de constructii vechi rezidentiale si comerciale;
 - Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.
 - Calitatea construcției: buna
 - Caracteristicile dotarilor: terenuri cat mai plane si nepoluate;
 - Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;
- Aria pieței: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre inchiriere in zona periferica a ORASULUI DRAGANESTI-OLT.
- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor mixte utilizate pentru fotbal si spatii comerciale, situate in Oras Draganesti-Olt si zonele similare a comunelor din judetul Olt similar cu posibilitati de dezvoltare mixta.

Piata specifica

Proprietatea supusă evaluării este o constructie mixta, amplasata in zona mediana a ORASULUI DRAGANESTI-OLT.

Având in vedere cele prezentate anterior, **piata imobiliara specifica poate fi considerata piata proprietatilor mixte, piata a carei arie geografica se întinde în zona mediana a orasului.**

Oferta

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa / închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare / închiriere, doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare / închiriere, care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2026 și nu se întrevide nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Șanse de creștere pe termen lung

Pe măsură ce sferile globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și



a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul semnificativ dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor.

Achizițiile de terenuri, mult mai oportuniste

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare terenurile fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung”, notează consultanții Colliers. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

Oferta de imobile similare este medie. Există imobile similare.

Echilibrul pieței

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive - oferta - și putem înțelege avantajele / dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători - cererea.

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea - solvabilă și probabilă - și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru / dezechilibru, care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește închirierea - piața este caracterizată printr-o cerere medie.
- În cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.



Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- 1.Sa fie permisa legal;
- 2.Sa fie posibila fizic;
- 3.Sa fie fezabila financiar;
- 4.Sa fie maxim profitabila.

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 raportului. CMBU este definită ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare -*definitie* : *utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care ar trebui sa fie posibila din*



punct de vedere fizic, permisibila legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

Analizand vecinatatile, climatul economic, trendul dezvoltarii din ultimii ani din zona analizata, se observa o crestere a investitiilor comerciale. Exista cerere pe piata pentru acest tip de proprietati si realizarea acestora are un grad ridicat de probabilitate.

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire,



normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.

Fizic posibilă – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastru naturale, poate afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Caracteristicile fizice ale terenului permit dezvoltarea mixta. Terenul are forma regulata.

Utilizari fizic posibil : mixt-da

Fezabila financiar – toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

In tabelul urmator sunt prezentate utilizările alternative ale terenului in general:

		Utilizari alternative ale terenului
1	Mixta: Comercial/Administrativa	Da
2	Rezidential	Nu
3	Industrial	Nu

Maxim productiva – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate



determina estimand valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției.

Concluzii :

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor, construit.

Se consideră utilizarea MIXTA fiind singura utilizare permisă legal, este fizic posibilă și maxim productivă.

Utilizarea poate fi realizată imediat și poate fi menținută pe termen lung.

Procedura de evaluare

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute/inchiriate recent sau care sunt oferite pentru vânzare/inchiriere. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată această abordare întrucât au fost identificate date suficiente despre proprietăți comparabile – locația, dimensiunile, starea tehnică, stilul constructiv, amenajări. Oferta de vânzare este redusă, proprietarii păstrând în patrimoniu spațiile deținute în vederea obținerii de venituri din închiriere sau pentru utilizare proprie. Puținele tranzacții efectuate au avut ca motivație considerentele economice dificile ale proprietarilor, a căror îndatorare către finanțatori i-a forțat să diminueze pierderile prin vânzarea la prețuri de cele mai multe ori sub piață.

Grila de calcul:

		17.03.2026	1 EURO = 5,0949	
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PREȚ DE OFERTA (€)	Euro	1.200	1.280	1.300
MARJA DE NEGOCIERE (€)		3,6	3,8	3,9
MARJA DE NEGOCIERE (%)		30,00%	30,00%	30,00%
PREȚ DE INCHIRIERE (€)		1.196,4	1.276,2	1.296,1
PREȚ DE INCHIRIERE/MP(€/mp)		5,98	3,99	4,99

Negocierea reprezintă procesul prin care două sau mai multe părți între care există interdependență, dar și divergente optează în mod voluntar pentru conlucrare în vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Marja de negociere pentru asemenea amplasamente într-o piață cu nivel de activitate este între 20-30% întrucât cumpărătorii pot negocia consistent. Principiul substituției prevalează întrucât un cumpărător informat nu ar plăti mai mult decât pentru o proprietate similară cu aceeași utilitate și urmare acest principiu se ajustează prin intermediul elementului „negociere”, aceasta nefiind un criteriu de comparație, ci un mod de manifestare a participanților pe piață.



ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5,98	3,99	4,99
Condiții de finanțare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5,98	3,99	4,99
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5,98	3,99	4,99
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5,98	3,99	4,99
Condiții de plată	17.03.2026	oferta actuala	oferta actuala	oferta actuala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5,98	3,99	4,99
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Oras Draganesti-Olt, Strada Stadionului, Numarul 4A, Judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Marului, nr. 28, intersecție cu Mircea Voda 2	Municipiul Caracal, ona industrială în cadrul fostei uzini de anvelope	Municipiul Caracal, vecinătatea fostului Restaurant Caracal
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (€)		-0,90	-0,58	-0,75
CARACTERISTICI FIZICE				
Data PIF	1960	1970	1982	dupa 2000
Ajustare (%)		0%	0%	-10%
Ajustare (€)		0,00	0,00	-0,50
Suprafata utila (mp)	130,51	200	320	260
Ajustare (%)		-15%	-30%	-20%
Ajustare (€)		-0,90	-1,20	-1,00
Finisaje	finisaje inferioare	finisaje medii	finisaje inferioare spre medii	finisaje inferioare spre medii
Ajustare (%)		-20%	-5%	-5%
Ajustare (€)		-1	0	0
Ajustare totala caracteristici fizice (€)		-2,09	-1,40	-1,74



Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)		-2,99	-1,97	-2,49
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		2,99	2,01	2,49
Ajustare totală netă absolută (€)		-2,99	-1,97	-2,49
Ajustare totală netă procentuala (%)		-100	-98	-100
Ajustare totală brută absolută (€)		2,99	1,97	2,49
Ajustare totală brută procentuala (%)		50,00%	49,50%	50,00%
ajustare minima	50%			
Pentru comparabila 2 s-a aplicat cea mai mica ajustare totala bruta.				
VALOAREA REZULTATA (euro/mp)	2,01			
VALOARE CHIRIE PE LUNA (euro)	263,00			
VALOAREA CHIRIE PE LUNA (lei)	1.340,00			
Explicații asupra ajustărilor aplicate				
Elemente de comparații:	Ajustari:			
Elementele specifice tranzactionarii	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării;			
Localizare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat sunt localizate in zona superioara, Municipiul Caracal.			
Data PIF	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 3, intrucat este construita dupa anul 2000.			
Suprafata utila (mp)	S-au aplicat ajustari negative in cazul ofertelor comparabile 1, 2 si 3, acestea avand suprafata utila diferita fata de cea a amplasamentului evaluat.			
Finisaje	Proprietatea subiect are finisaje inferioare, necesita renovare, s-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 1, 2 si 3, intrucat au finisaje inferioare/inferioare spre medii, mai bune.			



Capitolul V – 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 judecări consistente.

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

VALOAREA REZULTATA (euro/mp)	2,01
VALOARE CHIRIE PE LUNA (euro)	263,00
VALOAREA CHIRIE PE LUNA (lei)	1.340,00

Valoarea prezentată nu este influențată de T.V.A.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

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 utilizarea desemnată a 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 făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, 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 bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii juste, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

Evaluarea a fost efectuată de către **ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR nr. 0622.**

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificările evaluatorului: EPI, EBM, E

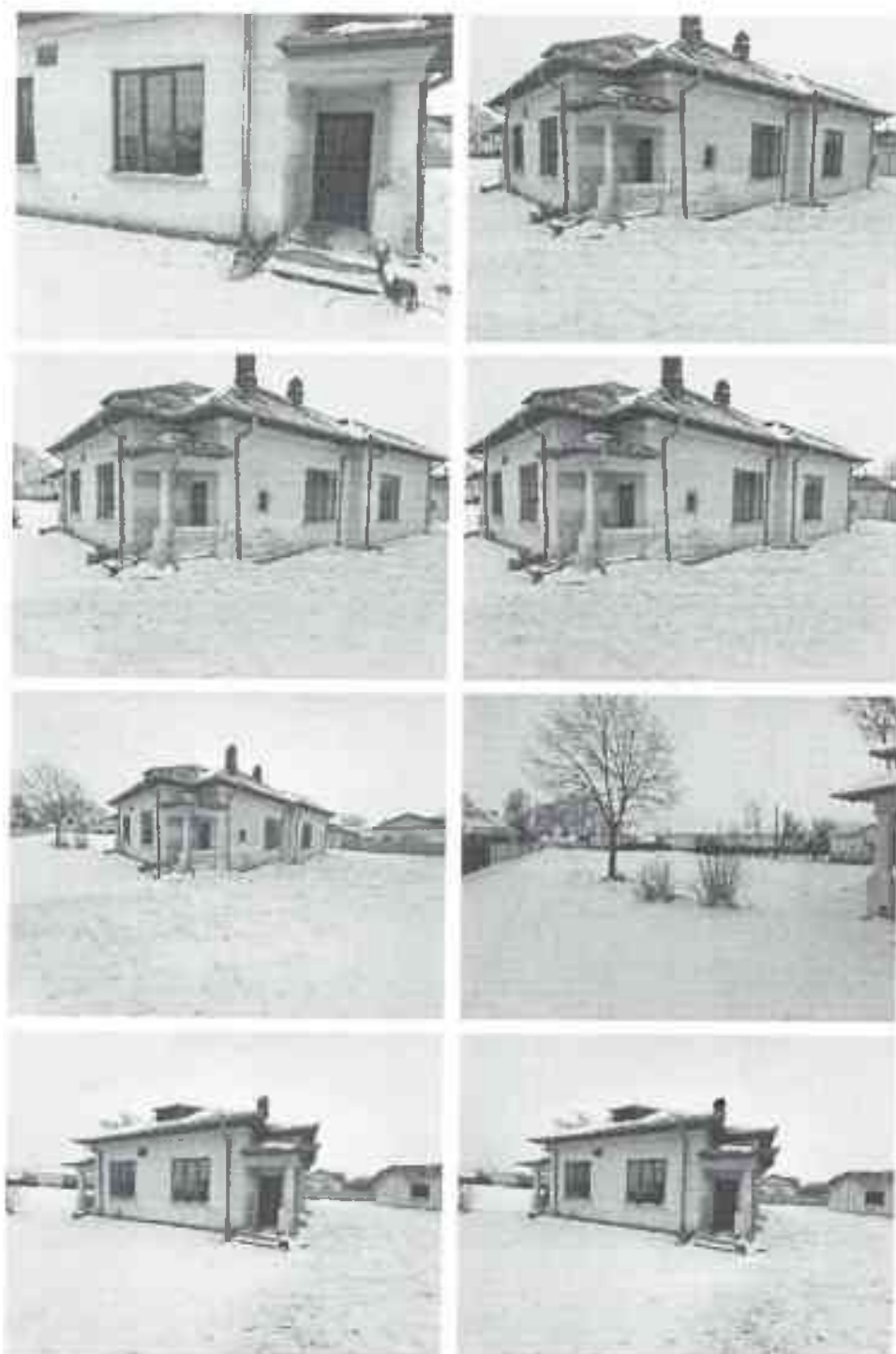


ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

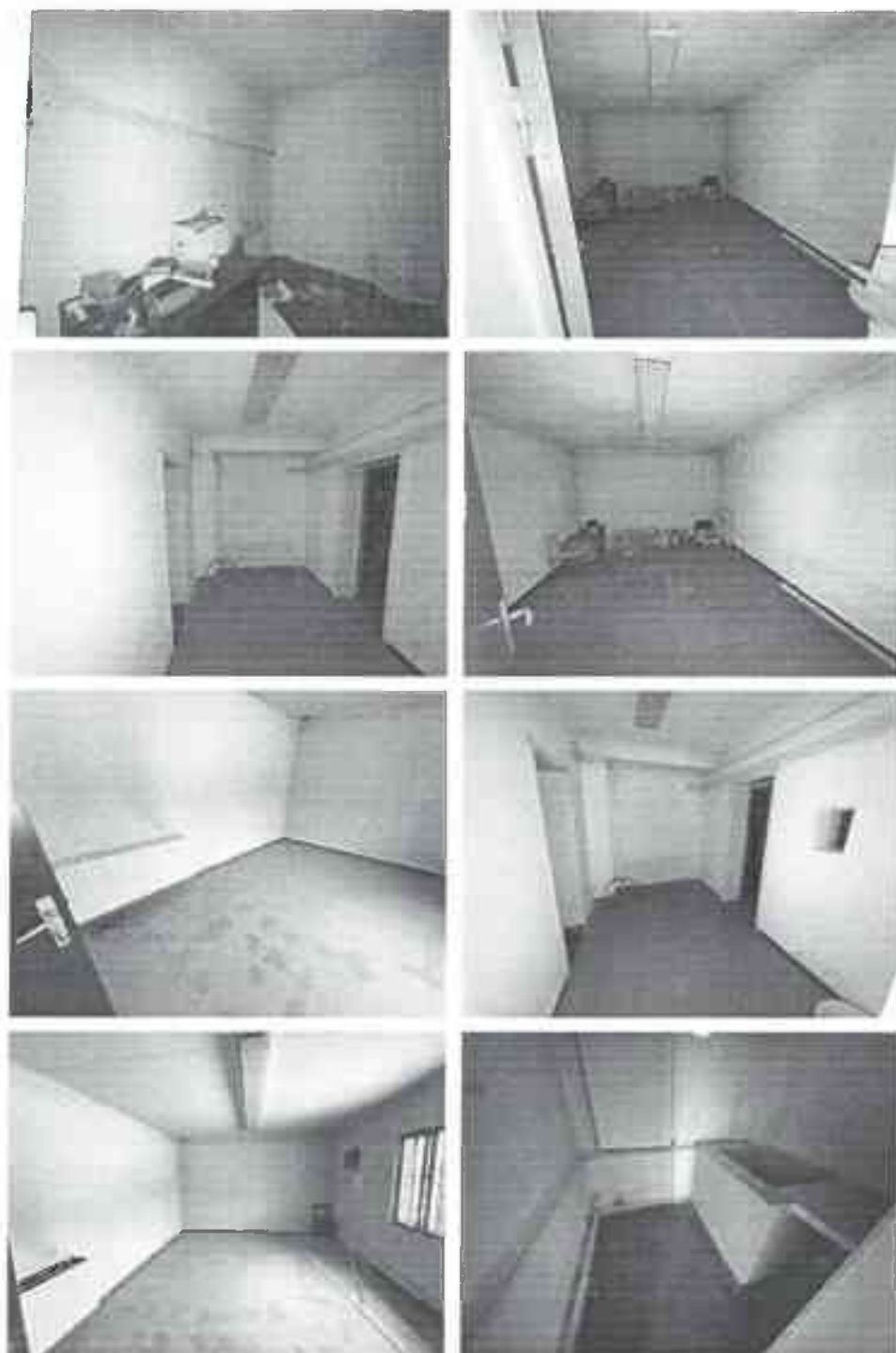
1. Documentar foto
2. Localizarea proprietatii
3. Documente
4. Analiza de piata

Anexa- Documentar foto

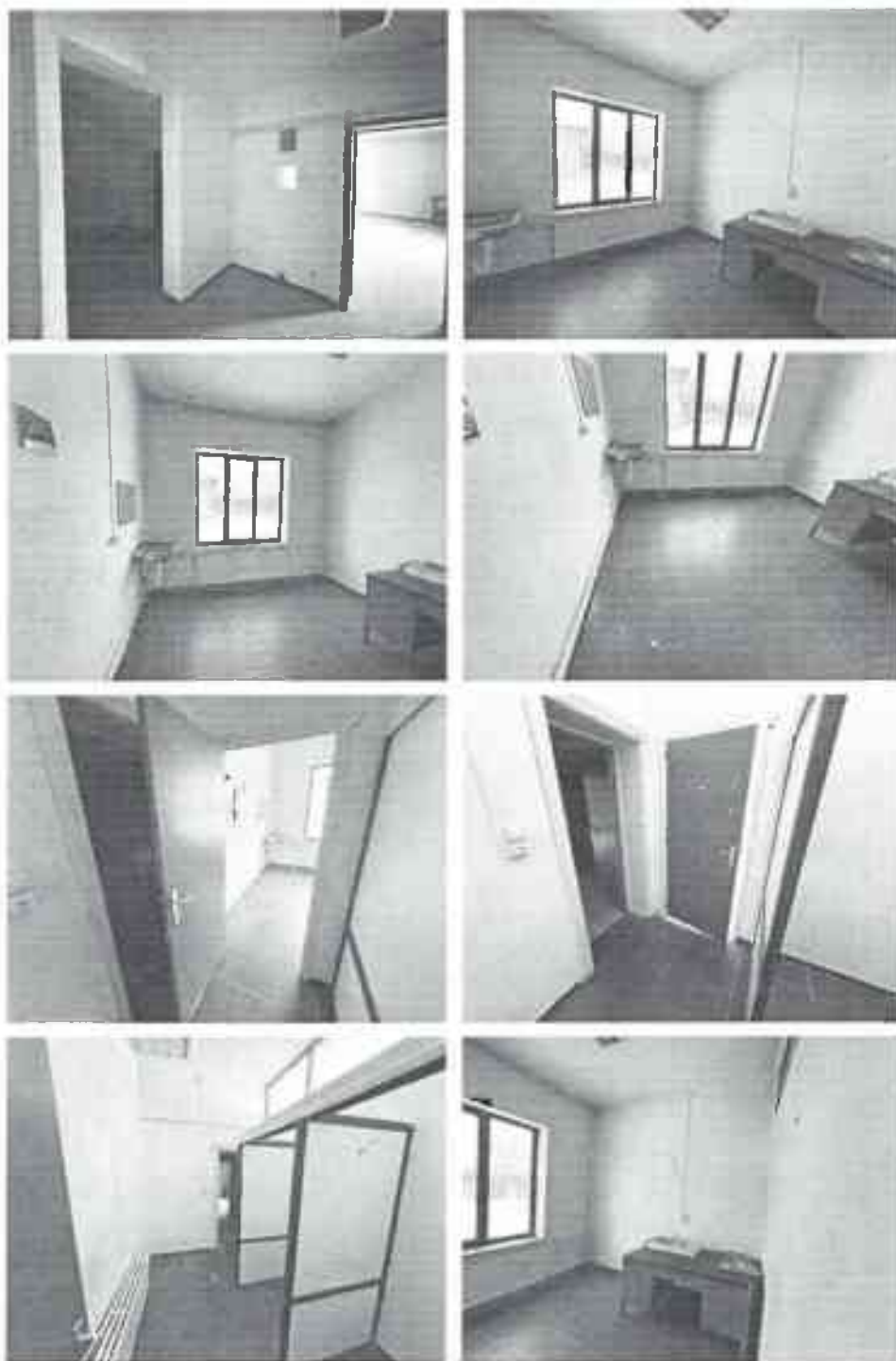


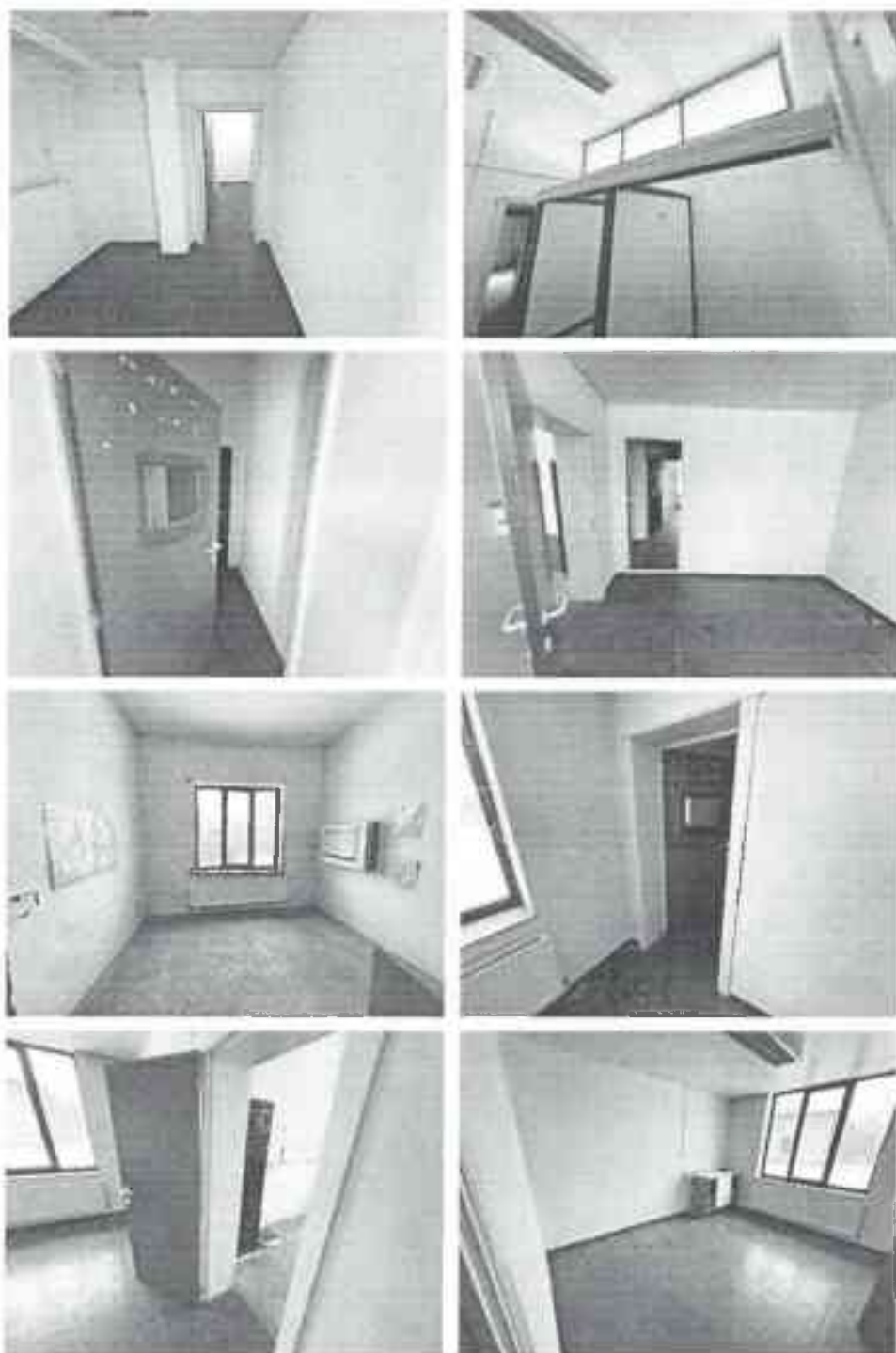




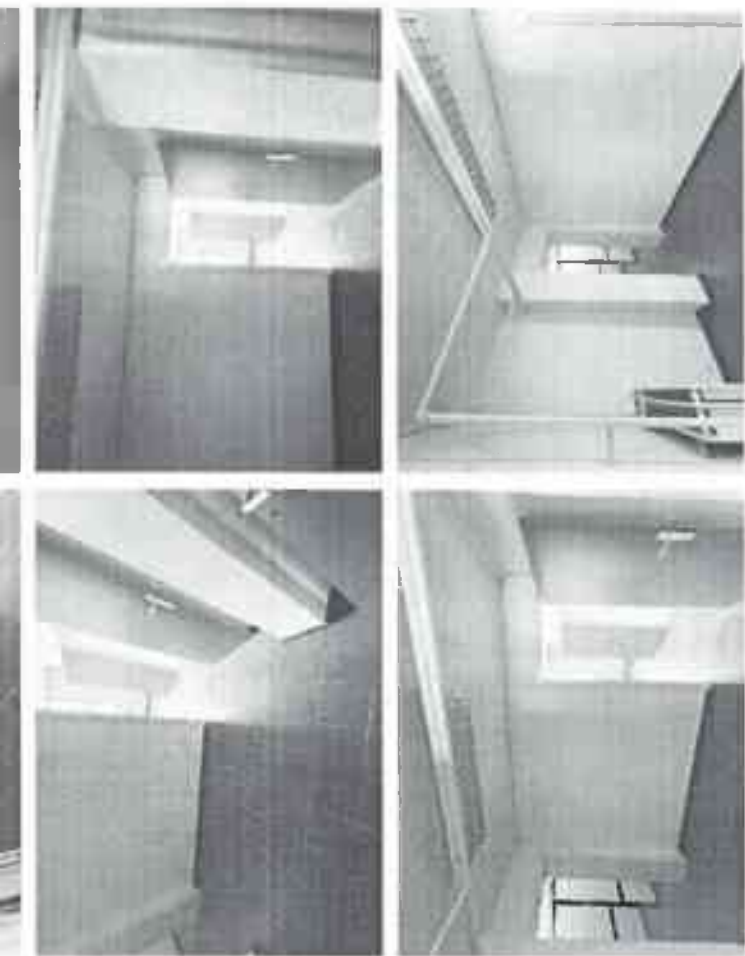


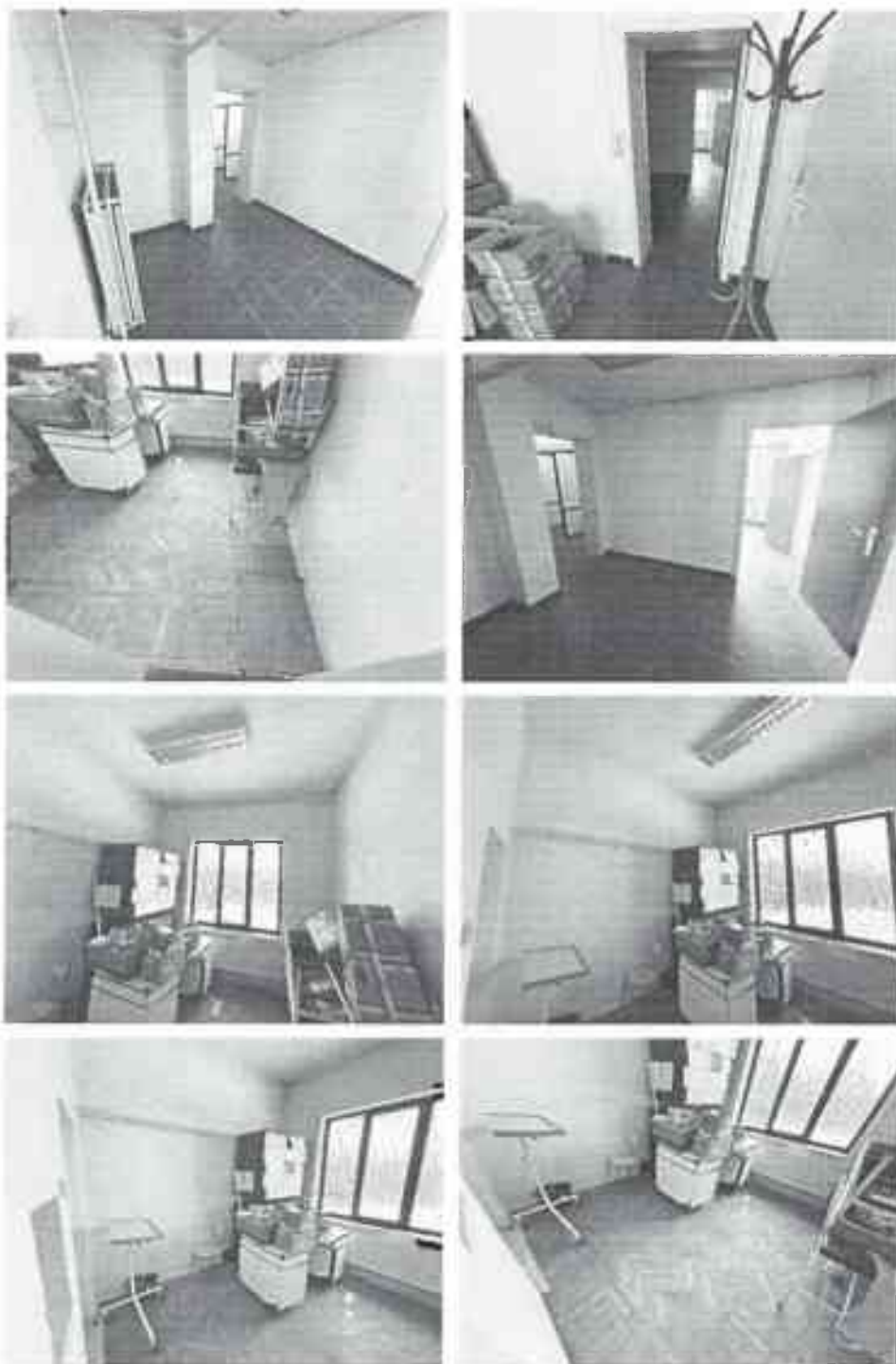


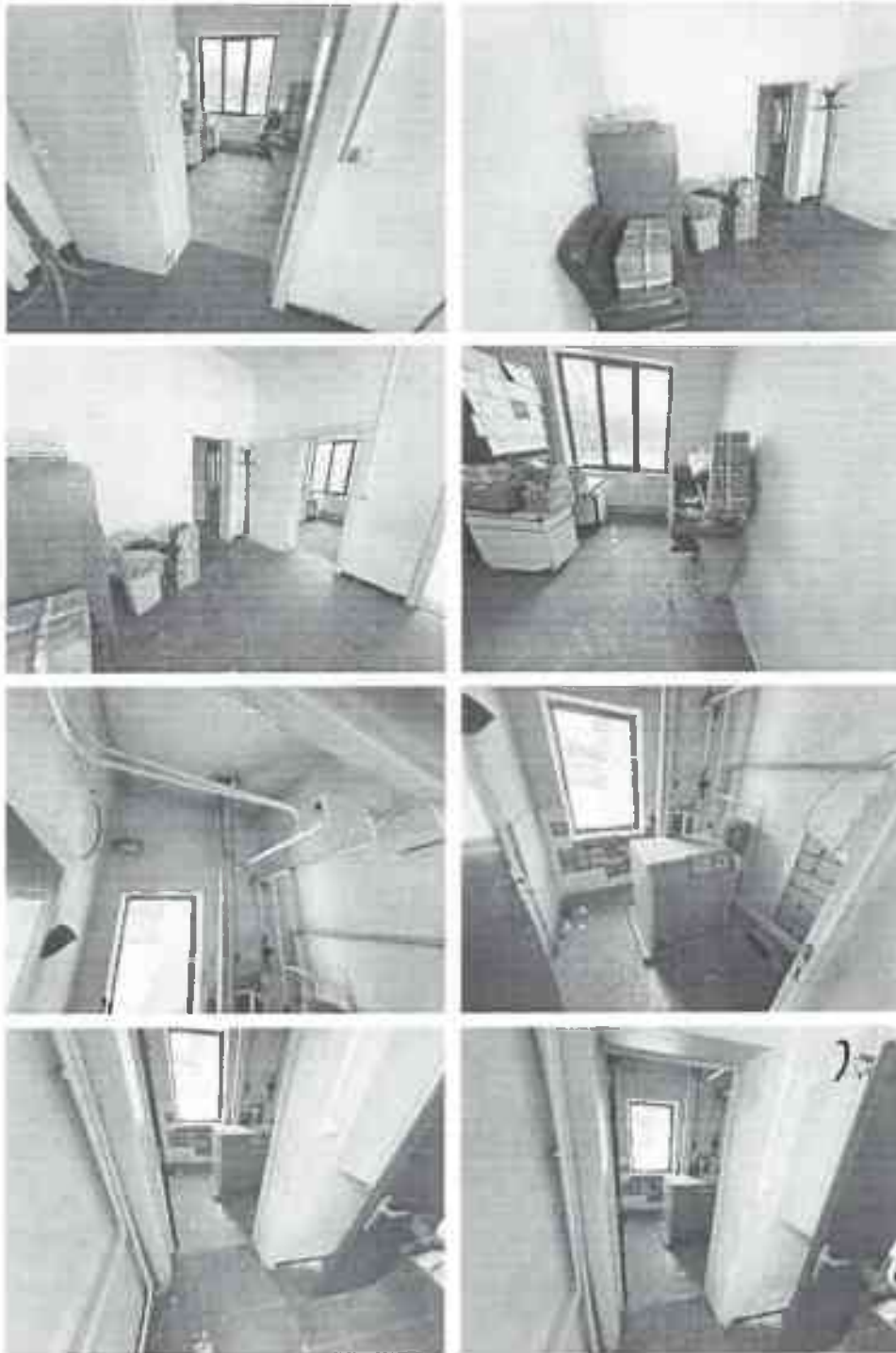


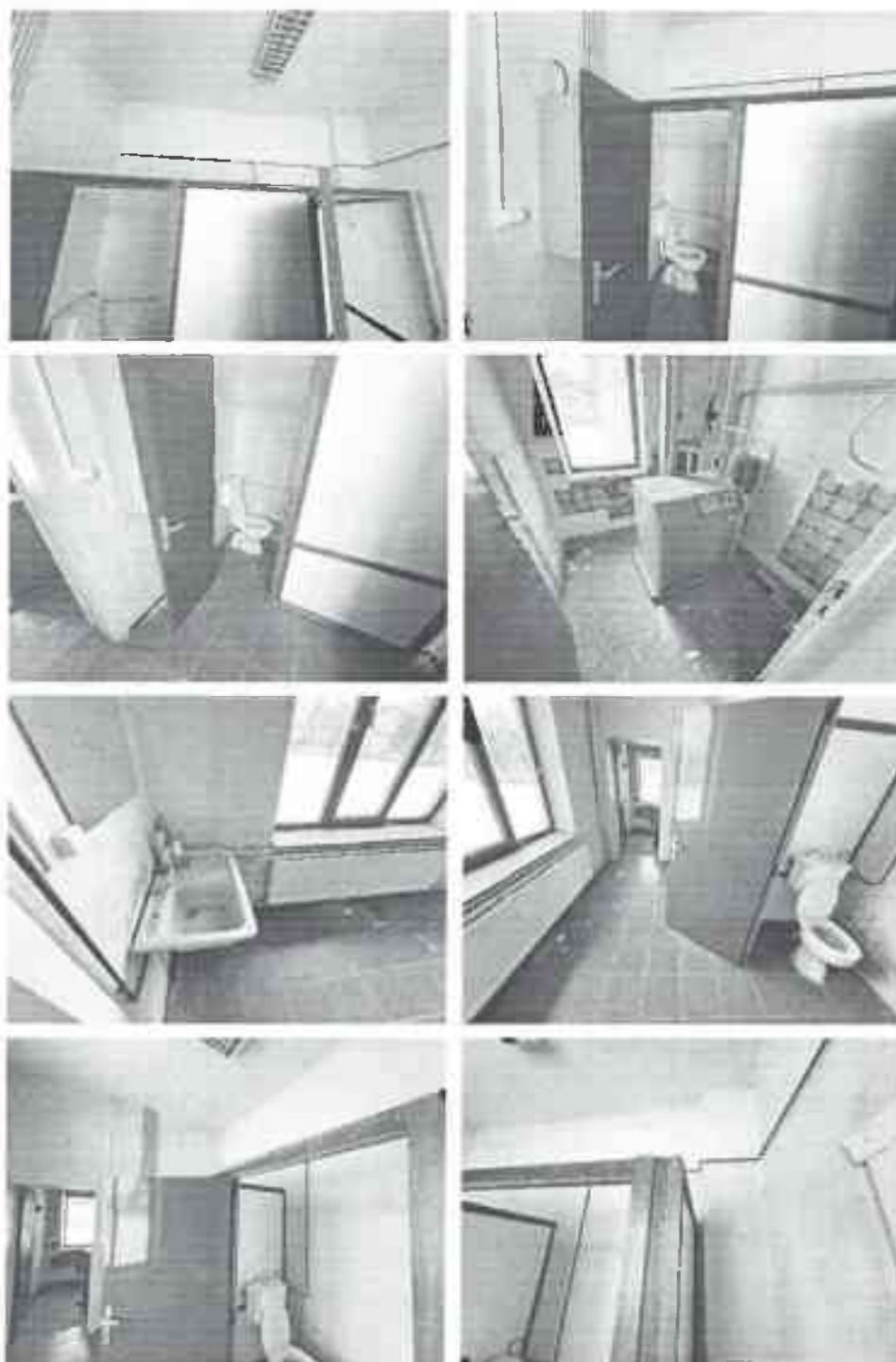


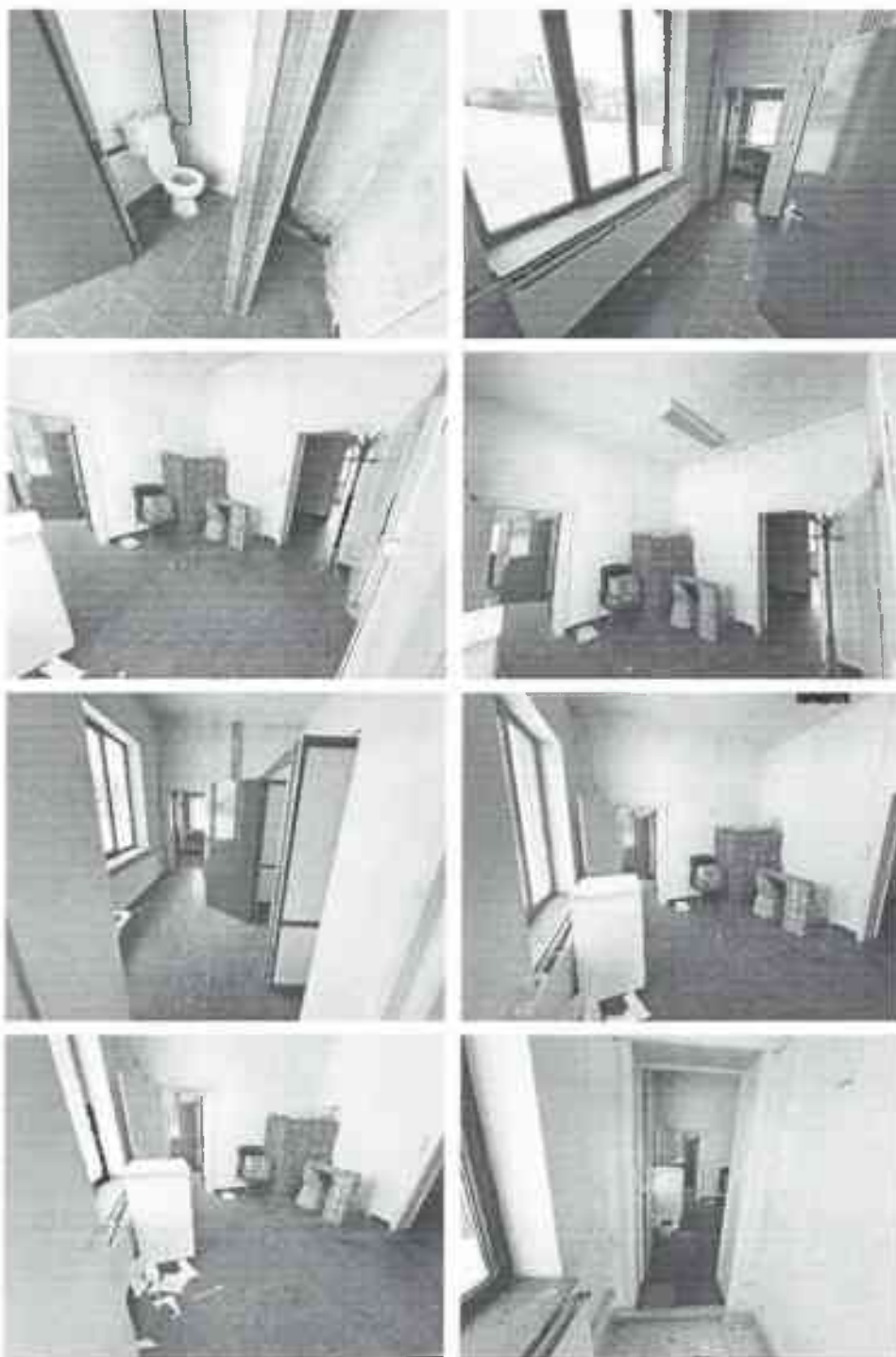






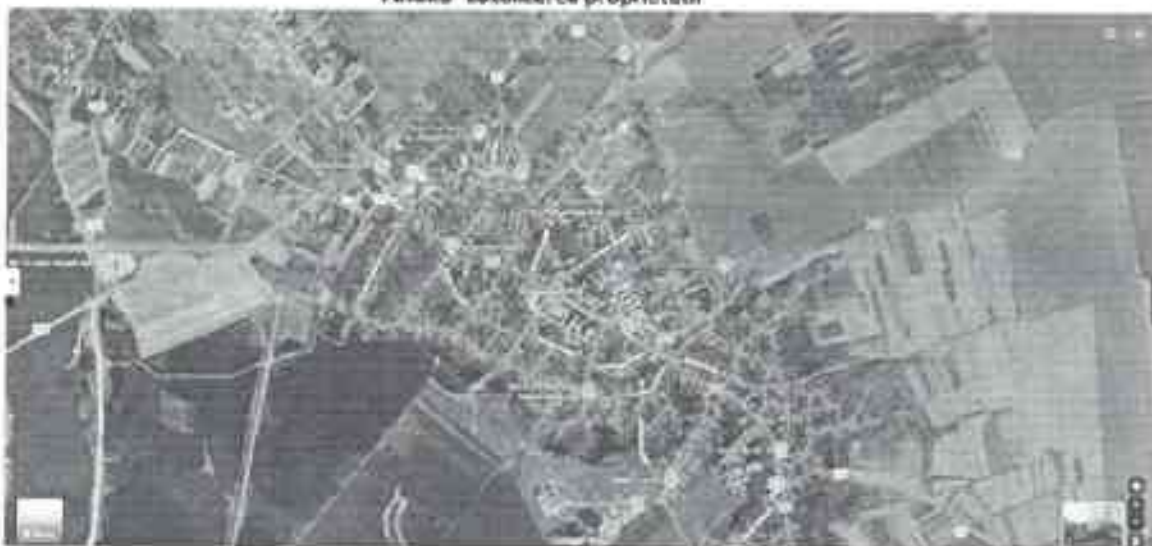


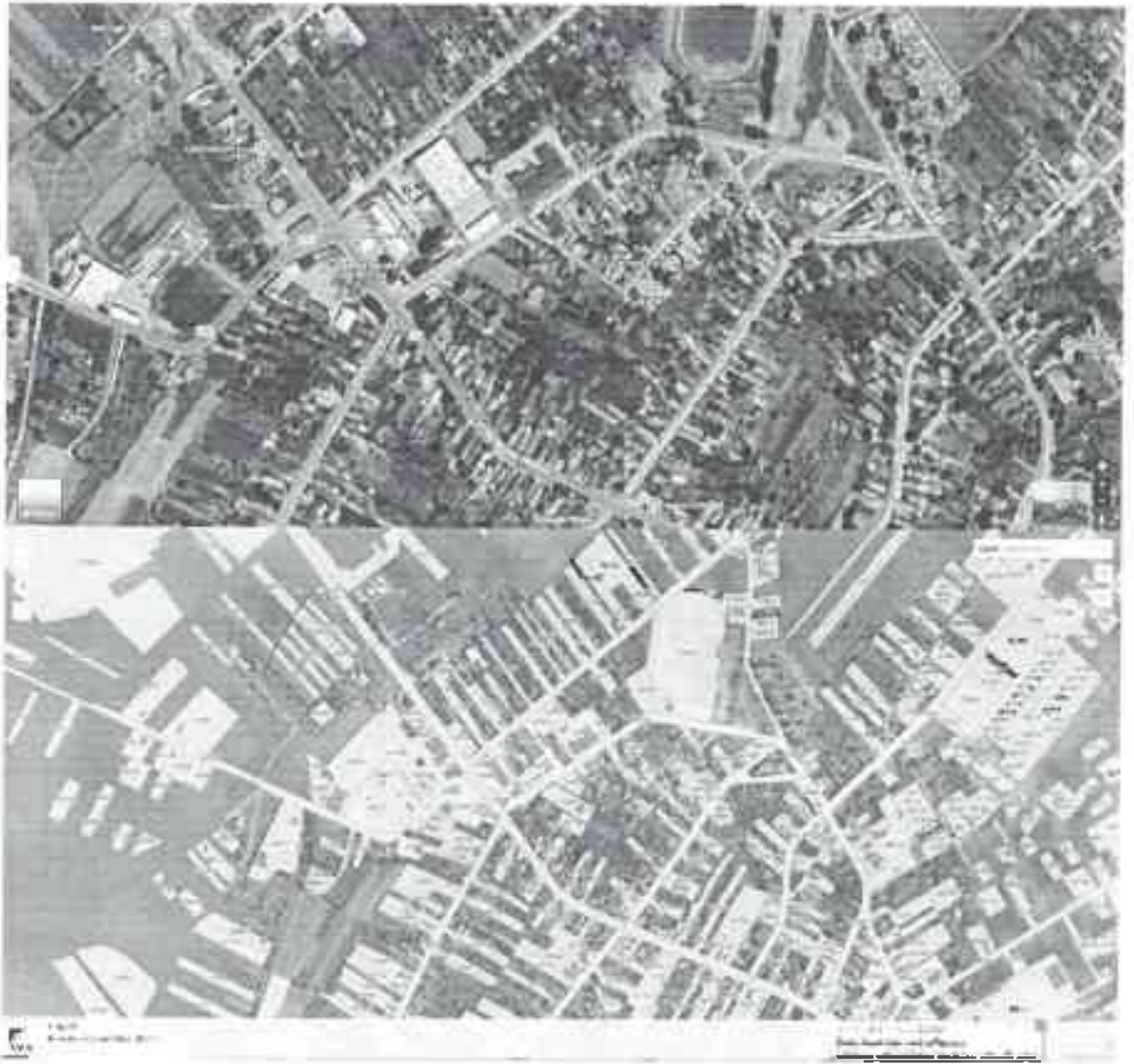






Anexa- Localizarea proprietatii










Anexa- Documente

780


 Ministerul Dezvoltrii Regionale i Turismului
 Biroul Naional de Cadastru i Publicitate Imobiliară SA
ANCPI
 EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
 PENTRU INFORMARE
 Carte Funcionară Nr. 02/01 Draganești-Olt

Nr. serie: 667
 Zile: 22
 Linii: 01
 An: 2025
 Căsuțe de verificare
 017287310

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Olt, Oraș Draganești-Olt, Loc. Draganești-Olt, Str. Stațiunii, nr. 4A

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
1	02993-01	122,9 mp	Teren intravilan, teren agricol de cultură, învecinat cu terenul nr. 2/01

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A-1	02993-01	Jud. Olt, Oraș Draganești-Olt, Loc. Draganești-Olt, Str. Stațiunii, nr. 4A	nr. 5, construită în anul 1985, suprafață construită în anul 1985 = 112,9 mp
A-2	02993-02	Jud. Olt, Oraș Draganești-Olt, Loc. Draganești-Olt, Str. Stațiunii, nr. 4A	nr. 17 S, construită în anul 1985, suprafață construită în anul 1985 = 81,8 mp

B. Partea II. Proprietari și alți

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
101716 / 28/07/2025	
Act Administrativ nr. 1554/2025 emis de PRIMĂRIA DRĂGĂNEȘTI-OLT; Act Notaril nr. 1107/APRIL NR. 1785, din 27/12/2021 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 1107/APRIL NR. 39, din 19/04/2016 emis de ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT; Act Administrativ nr. ADEVĂȘTEA NR. 2/017 din 26/07/2025 emis de PRIMĂRIA DRĂGĂNEȘTI-OLT;	
Să se înscrie drept de PROPRIETATE, domeniul public coborând prin lege, conform art. 21	
1 ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT	

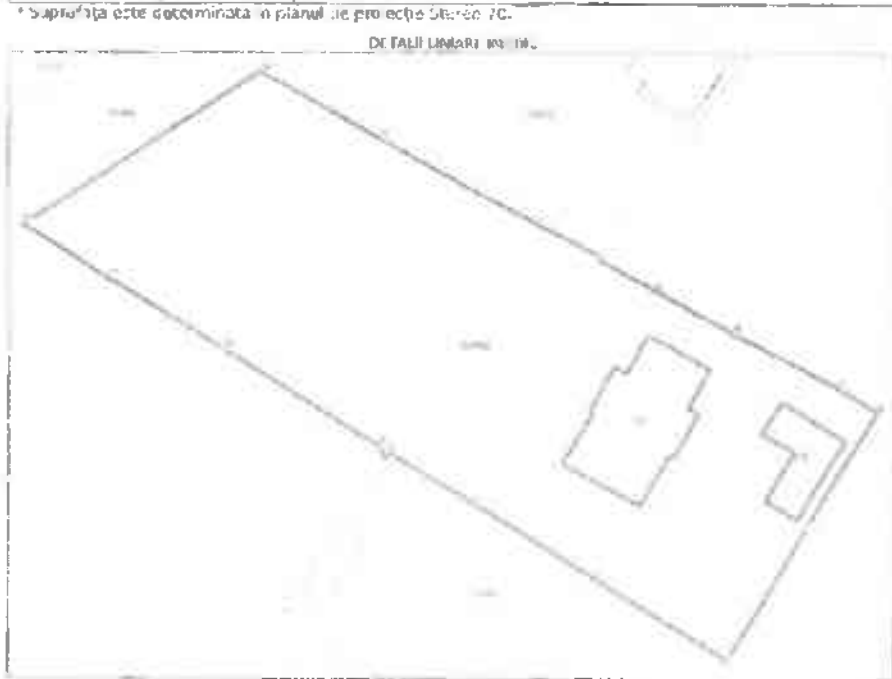
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr. Catastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
62885	Cu acte: 3.402 Masurata: 3.666	Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70.



Date referitoare la teren

Cl.	Categoria folosinta	Tip	Suprafata (m ²)	Taua	Parcela	Tip topc	Observatii / Referinte
1	tertiu constructii	GR	1.259				
2	arabil	DA	1.786				

Date referitoare la constructii

Cl.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
A1.1	62885-C1	constructii industriale sau agricole	217,9	Cu acte	S. construita la 217,9 mp. Cămină dispunibila, construita in anul 1960. SCD = 217,9 mp
A1.2	62885-C2	constructii anexa	81,8	Cu acte	S. construita la 81,8 mp. Magazin, construita in anul 1960. SCD = 81,8 mp

Lungime Segmente

3) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungimea segment (m)



Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segmentului (m)
1	2	12.827
2	3	18.125
3	4	10.834
4	5	19.434
5	6	17.947
6	7	6.788
7	8	15.279
8	9	11.318
9	10	8.53
10	11	0.548
11	12	17.0
12	13	20.036
13	14	17.868
14	15	36.017
15	16	0.228
16	17	13.228
17	18	15.805
18	19	23.527
19	20	1.874
20	1	0.76

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiect. Șterga 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Exemplul de carte funcționar generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funcționar actuală la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 456/2001, coroborată cu art. 7 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu acceptul expres sau prin intermediul instituției publice de entitate care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare folosind codul de verificare online disponibil în art. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

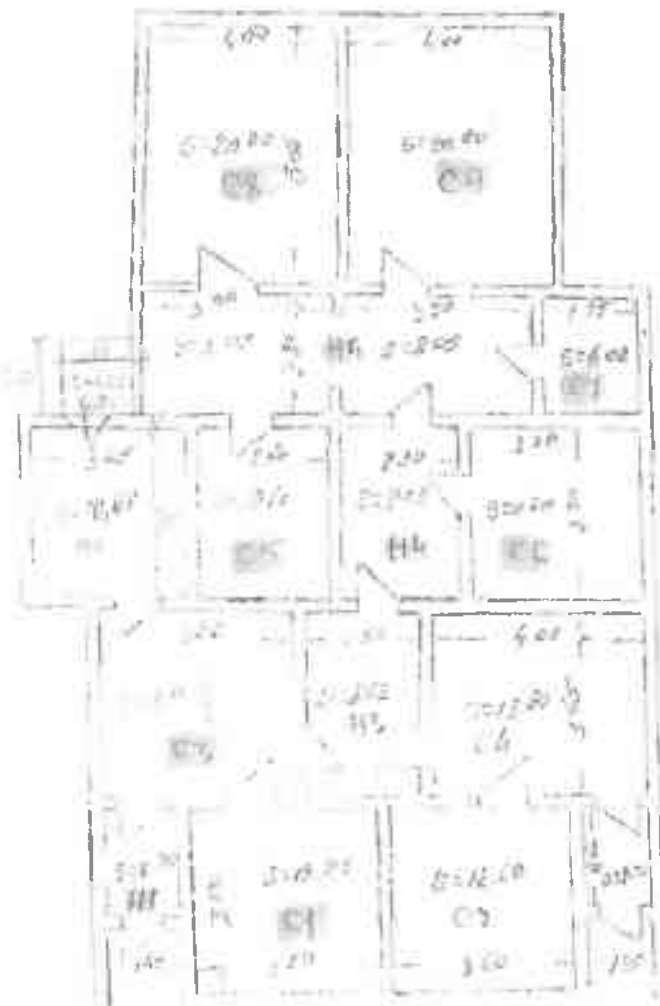
2010/03/26, 14:59

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://cpay.ancpi.ro>



DISPENSAR T.B.C.
 Str. Stadionului, nr. 4A

VIEST PRINAR,
 STR. MARIAN - VIOROL TUDORICA



Subota 10.10.2019 / 10.10.19 / 5.000000 / 10.10.19

Intocmita
 de Consilierul Local
 ROMANIA / 2019

Procedura de publicitate
 a imobilei



Comisariatul
 Anchetelor Criminale C.A.P.
 Iași



Anexa- Analiza de piata

Oferte inchirieri spatii

Comparabila 1

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-vanzare-caracal-aproape-de-judecatorie-IDiM3oi.html?search_reason=search%7Corganic



PRIVAT ⓘ



Laurentiu

OLX din august 2014



☎ 075 739 8340

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Marului 28**
Caracal



[Vezi locația pe hartă](#)

Spatiu comercial de inchiriat/vanzare Caracal (aproape de judecatorie)

6 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 200 m²

Asigurare pentru casa ta

Partener **Allianz** @ **Trafic**

DESCRIERE

Spatiu de inchiriat (sau de vanzare) Pret: 6 euro/ mp;

Spațiu comercial în Mun. Caracal, strada Marului, nr. 28 (aproape de judecatorie) intersecție cu Mircea Voia 2, județul Olt. ideal pentru cabinet/e avocat, notarial, clinica, dispensar, office, supermarket etc.

Este proaspăt renovat cu sapa elicopterizată care poate fi vopsită și gata de utilizare, locația are curent trifazic și pretabil pentru compartimentare ușoară având o suprafață totală de aprox 200 mp.

Alte detalii se pot afla în privat.

Pret inchiriere 6,00 euro/mp

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/hala-de-inchiriat-IDiertZ.html>





PRIVAT



Vesile

CIK-1 + CIK-2 (2000
Anul construcției: 2000

Trăiește în siguranță

☎ 074 462 1140

Alte multe anunțuri în aceeași categorie >

LOCALITATE

Caracal



[Vezi locație pe hartă](#)

Hala de inchiriat

4 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafața utilă (m²): 320

Tip proprietate: Spațiu producție, Depozit

Înălțimea utilă (m): 5

Stare: Utilizat

Anul construcției: 1982

Infrastructura de bază: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curentă

Asigurare pentru casa ta

Partener Allianz TIRAC

DESCRIERE

Inchiriez în localitatea Caracal hala depozitare sau producție în suprafața de 320 mp [Lxlxh - 30x10.6x4.5], zona industrială în cadrul fostei uzine de envelope.

Relații la telefon - 07*****40



Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriez-hala-situata-ultracentral-in-caracal/efd808f3879874h725f2395g0713424h.html>

Inchiriez hală situată ultracentral în Caracal

5 EUR



Birou personal

0744592804

Contactează vânzătorul

Bună! Mă interesează oferta dumneavoastră, mai este viabilă?

Caractere rămase: 2939

Amplasament

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 260 m²

Descriere

Inchiriez hală situată ultracentral în Caracal, în suprafața de 260 mp, curent 380 V, grup sanitar, aer conditionat, incalzire cu centrala pe gaz.

Dispune de magazii și spațiu de birou.

Accesul se face prin curte proprie cu rampa de aprovizionare și locuri de parcare.

Hală se pretează pentru activități comerciale, de producție sau de depozitare.

Hală se află în vecinătatea fostului Restaurant Caracal, la o distanță de 200 m de Piața Centrală din Caracal.

Până de curând, în hală a funcționat o fabrică de confecții.

ID anunț: 1753888530



Alte oferte de inchiriere

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriere-spatii/9i2d164455ih7ed2e5101g80h72e81hh.html>

Inchiriere spații

3 EUR

Specificații

Suprafata utila 100 m²

Descriere

Inchiriez spații comerciale și depozitare între 20 și 100 mp situate în zona centrală. Zona este supravegheată video și se asigura locuri de parcare

ID anunț: 1660722685

Adrian Gitan

0722 77 41189

CONTACTEAZĂ

Contactează vânzătorul

Dună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este va? \$?

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/fabrica-la-cheie-cu-350-angajati-disponibili/20dd9h26i27472f3e5317gfhg746443h.html>

Fabrica la cheie cu 350 angajati disponibili

4 EUR



Madalin Aresmeritoaie

0722 77 41189

CONTACTEAZĂ

Contactează vânzătorul

Dună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este va? \$?

Caractere rămase: 2039

0722 77 41189

CONTACTEAZĂ

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 7700 m²

Descriere

spatiu productie, cu toate utilajele sau fara, climatizare, incalzire, vestiare, cantina, 350 angajati disponibili pregatiti in industria de textile.

ID anunț: 1695708502

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatii-industriale-de-inchiriat-IDI2?Ax.html>



CUPRINS

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile	I
Certificare	4
Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării	5
Identificarea și competența evaluatorului	5
Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare	5
Obiectul evaluării	5
Utilizarea desemnată a evaluării	6
Data evaluării	6
Moneda raportului	6
Tipul valorii estimate - Definiția valorii	6
Baza de evaluare	7
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	8
<i>Documente avute la dispoziție</i>	8
<i>Documente/Informații preluate din surse terțe</i>	8
Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	9
<i>Ipoteze semnificative</i>	9
<i>Ipoteze speciale semnificative și particulare</i>	11
Valabilitatea raportului	11
Fructificare valori	12
Restricții de utilizare, difuzare și publicare	12
<i>Restricții de utilizare</i>	12
<i>Clauză de nepublicare</i>	12
Descrierea raportului	13
Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat	13
Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.	13
Situația juridică	14
Elemente suplimentare de identificare:	14
Istoricul și utilizare	17
Fisa tehnică teren și construcție	17
Situația juridică	17



Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	19
Capitolul III – Analiza pietei imobiliare	21
I. proces în șase pași:	21
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	25
Cea mai buna utilizare	25
Procedura de evaluare	28
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	1

*Președinte de ședință,
Consilier local,
ACHIM Aulan*



*Contrasemnează,
Secretar,
JIDOVU Laurențiu-Adrian*