



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 concesionarea terenului intravilan în suprafață de 46.686 mp, domeniu privat al orașului Drăgănești-Olt, situat în Orașul Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36

Având în vedere:

- Propunerea de concesionare nr. 13106/25.02.2026 S.C. WE FEEL HAPPY S.R.L. – Râmnicu Vâlcea a terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36;
- poziția nr. 2 din Capitolul Terenuri ce aparțin domeniului privat în baza art.26 din Legea nr. 18 / 1991 din cadrul Anexei la H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 30 / 29.06.2018 referitoare la însușirea inventarului actualizat al domeniului privat al Orașului Drăgănești-Olt;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Drăgănești-Olt nr. 14184 / 09.03.2026 ;
- Raportul comun nr. 15559 / 26.03.2026 al Serviciului tehnic – Comp. Urbanism, Direcției economico-financiare – Serv. achiziții publice, buget, finanțe și al Compartimentului juridic din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 15537 / 26.03.2026 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
- Avizul nr. 115 / 26.03.2026 al Comisiei Buget, finanțe, contabilitate din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 121 / 26.03.2026 al Comisiei Urbanism-amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 107 / 26.03.2026 al Comisiei Juridică, disciplină, drepturi cetățenești din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;

În conformitate cu prevederile:

- art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b, art. 302 și următoarele din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- art. 871 - 873 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil;
- art. 13 și următoarele din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;

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 însușește Studiul de oportunitate (Anexa nr.1 – care face parte integrantă din prezenta) privind concesionarea terenului intravilan în suprafață de 46.686 mp, situat în Orașul Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, în vederea înființării unei capacități de stocare a energiei electrice – conform propunerii primite.

(2) Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 46.686 mp, situat în Orașul Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, în vederea înființării unei capacități de stocare a energiei electrice, în conformitate cu Planul de încadrare în zonă – Anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta.

(3) Terenul intravilan, categorie curți-construcții, sus-menționat este înscris în C.F. nr. 51962 Drăgănești-Olt și Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt – Capitolul Terenuri ce aparțin domeniului privat în baza art.26 din Legea nr. 18 / 1991 din cadrul Anexei la H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 30 / 29.06.2018 referitoare la însușirea inventarului actualizat al domeniului privat al Orașului Drăgănești-Olt - poziția nr. 2, nu a fost revendicat în temeiul legilor fondului funciar, nu a făcut obiectul Legii nr. 10/2001, nu se află în vreun litigiu judiciar și nici nu este grevat de vreo sarcină.

Art.2. (1) Se stabilește durata concesiunii la 49 ani și procedura de atribuire - licitație publică.

(2) Se aprobă Caietul de sarcini al concesiunii, conform Anexei nr.3 la prezenta.

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

Art.3. (1) Se însușește Raportul de evaluare, Anexa nr.5 care face parte integrantă din prezenta, aferent concesionării terenului intravilan în suprafață de 46.686 mp, situat în Orașul Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36.

(2) Se aprobă valoarea minimă a redevenței, aferentă celor 49 de ani de concesiune, pentru sus-menționata suprafață de teren la valoarea totală de 2.484.570 lei, fără TVA, plătită pe tot intervalul contractului, respectiv 50.705,5102 lei / an (4.225,4592 lei / lună), adică 0,0905 lei / mp / lună. Redevența se va indexa anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

(3) Cheltuielile ocazionate de dezlipirea cărții funciare și de 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 concesionare, după cum urmează: membru titular - d-nul consilier local CIUBUC Dumitru și membru supleant - d-nul consilier local MARTIN Marian.

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

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Serv. tehnic - Comp. Urbanism;
- Direcției economico-financiare – Serv. achiziții publice, buget, finanțe și
- Compartimentului juridic-contencios din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt
- S.C. WE FEEL HAPPY S.R.L. – Râmnicu Vâlcea.

Nr. 29 / 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



ROMANIA
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 concesionarea terenului intravilan în suprafață de 46.686 mp, domeniu privat al orașului Drăgănești-Olt, situat în Orașul Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36

Având în vedere:

- Propunerea de concesionare nr. 13106/25.02.2026 S.C. WE FEEL HAPPY S.R.L. – Râmnicu Vâlcea a terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36;
- poziția nr. 2 din Capitolul Terenuri ce aparțin domeniului privat în baza art.26 din Legea nr. 18 / 1991 din cadrul Anexei la H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 30 / 29.06.2018 referitoare la însușirea inventarului actualizat al domeniului privat al Orașului Drăgănești-Olt;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Drăgănești-Olt nr. 14184 / 09.03.2026 ;
- Raportul comun nr. 15559 / 26.03.2026 al Serviciului tehnic – Comp. Urbanism, Direcției economico-financiare – Serv. achiziții publice, buget, finanțe și al Compartimentului juridic din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 15537 / 26.03.2026 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
- Avizul nr. 115 / 26.03.2026 al Comisiei Buget, finanțe, contabilitate din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 121 / 26.03.2026 al Comisiei Urbanism-amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 107 / 26.03.2026 al Comisiei Juridică, disciplină, drepturi cetățenești din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;

În conformitate cu prevederile:

- art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b, art. 302 și următoarele din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- art. 871 - 873 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil;
- art. 13 și următoarele din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;

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

HOTĂRÂȘTE:

Art.1. (1) Se însușește Studiul de oportunitate (Anexa nr.1 – care face parte integrantă din prezenta) privind concesionarea terenului intravilan în suprafață de 46.686 mp, situat în Orașul Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, în vederea înființării unei capacități de stocare a energiei electrice – conform propunerii primite.

(2) Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 46.686 mp, situat în Orașul Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, în vederea înființării unei capacități de stocare a energiei electrice, în conformitate cu Planul de încadrare în zonă – Anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta.

(3) Terenul intravilan, categorie curți-construcții, sus-menționat este înscris în C.F. nr. 51962 Drăgănești-Olt și Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt – Capitolul Terenuri ce aparțin domeniului privat în baza art.26 din Legea nr. 18 / 1991 din cadrul Anexei la H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 30 / 29.06.2018 referitoare la însușirea inventarului actualizat al domeniului privat al Orașului Drăgănești-Olt - poziția nr. 2, nu a fost revendicat în temeiul legilor fondului funciar, nu a făcut obiectul Legii nr. 10/2001, nu se află în vreun litigiu judiciar și nici nu este grevat de vreo sarcină.

Art.2. (1) Se stabilește durata concesiunii la 49 ani și procedura de atribuire - licitație publică.

(2) Se aprobă Caietul de sarcini al concesiunii, conform Anexei nr.3 la prezenta.

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

Art.3. (1) Se însușește Raportul de evaluare, Anexa nr.5 care face parte integrantă din prezenta, aferent concesionării terenului intravilan în suprafață de 46.686 mp, situat în Orașul Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36.

(2) Se aprobă valoarea minimă a redevenței, aferentă celor 49 de ani de concesiune, plătită pe tot intervalul contractului, pentru sus-menționata suprafață de teren la valoarea totală de 2.484.570 lei, fără TVA, respectiv 50.705,51 lei / an (4.225,45 lei / lună), adică 0,0905 lei / mp / lună. Redevența se va indexa anual, la 1 ianuarie, cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

(3) Cheltuielile ocazionate de dezlipirea cărții funciare și de 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 concesionare, după cum urmează: membru titular - d-nul consilier local CIUBUC Dumitru și membru supleant - d-nul consilier local MARTIN Marian.

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

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Serv tehnic - Comp. Urbanism;
- Direcției economico-financiare – Serv. achiziții publice, buget, finanțe și
- Compartimentului juridic-contencios din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt
- S.C. WE FEEL HAPPY S.R.L. – Râmncu Vâlcea.

Nr. 29 / 26.03.2026

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



**Contrusemnează,
Secretar general U.A.T.,
SIDOVU 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
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. 29/26.03.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt

CAPITOLUL I – Descrierea bunului

1.1. – Obiectul concesiunii îl constituie *terenul în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt cu categoria de folosință curți construcții conform Cărții funciare nr. 51962.*

1.2. – Terenul identificat la pct. 1.1. este înscris în Inventarul domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt la Cap. Terenuri ce aparțin domeniului privat în baza art. 26 a Legii nr. 18/1991 la poziția nr. 2, aprobat prin H.C.L. al orașului Drăgănești-Olt nr. 30/29.06.2018 și modificat prin H.C.L. al orașului Drăgănești-Olt nr. 133/28.11.2023, nu a fost revendicat în temeiului legilor fondului funciar, nu a făcut obiectul Legii nr. 10/2001 și nici nu se află în vreun litigiu judiciar.

CAPITOLUL II – Justificarea concesionării terenului

2.1. – Interesul autorităților publice locale de a administra eficient terenul în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, prin concesionare, în vederea înființării unei instalații de stocare a energiei electrice.

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

2.2.1. – *Aspecte de ordin economic și financiar:*

- administrarea eficientă a domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt în vederea atragerii de venituri suplimentare la bugetul local;
- facilitarea dezvoltării agenților economici locali prin intermediul cărora se creează locuri de muncă și venituri pentru locuitorii din zonă;
- dezvoltarea agentului economic care va adjuceca terenul concesionat în urma licitației, existența posibilității accesării unor fonduri europene nerambursabile pentru dezvoltarea sustenabilă a zonei;
- creșterea surselor de venituri la bugetul local prin încasarea redevenței;
- întreaga responsabilitate pentru gestionarea terenului concesionat va trece în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).



2.2.2. – Aspecte de ordin social:

- ocuparea unei părți din forța de muncă din zonă.

2.2.3. – Aspecte de mediu:

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

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- arhitectura va fi în concordanță cu ambientul architectural zonal;
- reducerea emisiilor cu efect de seră ca urmare a utilizării de tehnologii moderne în cadrul instalației de stocare a energiei electrice;
- îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, evitarea degradării solului.

Capitolul III - Nivelul minim al redevenței

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței se vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Astfel, nivelul minim al redevenței va fi de **50.705,51 lei/an** (4.225,45 lei/lună), adică **0,0905 lei / mp / lună**.

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

4.1. - Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului menționat, va fi licitația publică deschisă cu depunerea de oferte în plic închis.

4.2. - Categoria de folosință a terenurilor: Conform Cărții funciare aferente terenul are categoria de folosință curți construcții.

4.3. - Procedura de concesionare a terenului prin licitație publică, se justifică potrivit următoarelor reglementări legale:

- dispozițiile art. 129. Alin. 2, lit. c) coroborat cu dispozițiile alin. 6, lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ conform căroră: *"Consiliile locale administreză domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale și hotărăsc vânzarea, darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii"*;

- dispozițiile art. 13, alin (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare*), cu privire la *Concesionarea terenurilor pentru construcții "Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției."*



Capitolul V - Durata concesiunii

5.1. - Conform dispozițiilor Art. 22, alin (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare*), cu privire la *Concesionarea terenurilor pentru construcții* "Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.", coroborate cu dispozițiile art. 306, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, conform cărora: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.", coroborate cu prevederile alin. (3), potrivit cărora: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani" se stabilește durata concesiunii la 49 ani începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire.

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

Capitolul VI - Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

6.1. - De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local prin care se va aproba concesionarea terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt, aprobarea studiului de oportunitate, a caietului de sarcini și a documentației de atribuire, sunt necesare cel puțin 10 zile calendaristice pentru obținerea avizului de legalitate asupra Hotărârii Consiliului Local.

6.2. Raportul de evaluare trebuie însușit prin Hotărâre a Consiliului Local după care se va trece la publicarea anunțului în vederea organizării licitației și desfășurarea primei ședințe.

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

6.4. - 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 concesiune 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 concesiune.

CAPITOLUL VII – Avize obligatorii

7.1. - Suprafața de teren de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt - propus pentru concesionare, nu se încadrează în infrastructura sistemului de apărare națională potrivit avizului nr. / emis de Ministerul Afacerilor Interne – Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, înregistrat la sediul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt sub nr. /

PRIMAR,

Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ

ÎNTOCMIT,

Cons. Serv. Urbanism, CÎRSTEA Maria

Cons. Achiziții Publ., CRĂCIUNEANU Victoria

Referent Comp. Cadastru, DUMITRU Viorel

Președinte de ședință,
Consilier local,
ACHIM Vișan



Contrasemnează,
Secretar,
JIDOVU Laurențiu-Adrian

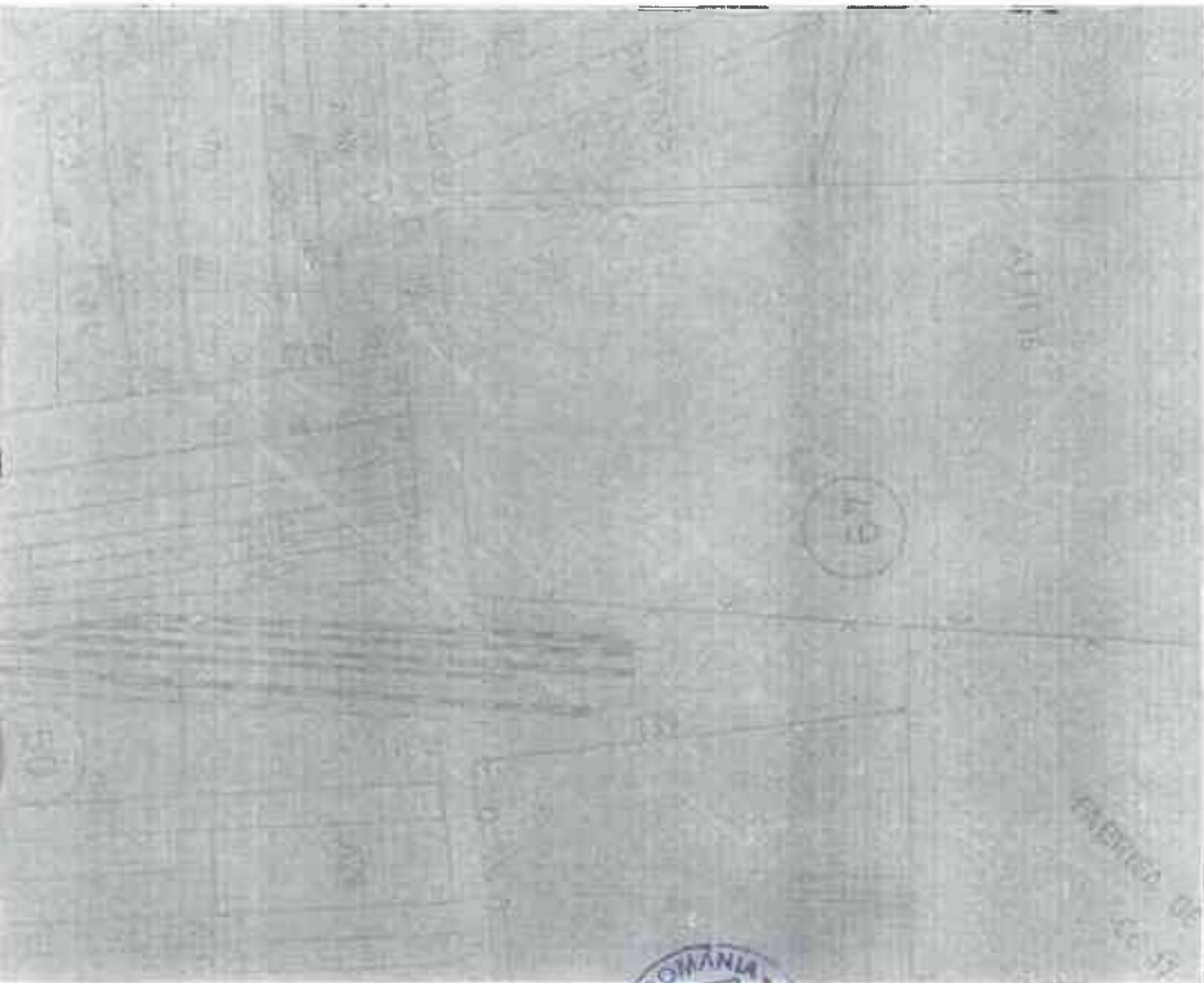


ROMANIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMEĂRIA
COMPARTEMENTUL CADASTRU
str. Nicolae Titulescu, nr.130
tel. 024940315, fax: 024946311
http://www.dreptul.ro/serviciu-fiduciar/registru-sol/ro



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Strada: ÎNTRĂLIEȘI CĂMINUȘI, nr.: 36 ; Scara: _____
PROPRIETAR: _____



VALABIL LA:

CEA SA ȘCOLEȘTI ȘTĂPILĂRII

REF. ANEXA NR. 2 LA H.C.L.

Președinte de ședință,
Consilier local,
ACHIM TUDIAN



Contrasemnează,
Secretar,
HIDOVU Laurentiu Adrejan



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. 3, la H.C.L. Orașul Drăgănești-Olt nr. 29/26.03.2026



CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt

Cap. I. – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

(1) - Obiectul concesionării îl constituie terenul în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt cu categoria de folosință curți construcții conform Cărții funciare nr. 51962.

(2) - Atribuirea contractului de concesionare a bunului imobil identificat potrivit alin. (1), se face prin aplicarea procedurii licitației publice.

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

(4) - Terenul identificat la subpt. (1) este înscris în Inventarul domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt la Cap. Terenuri ce aparțin domeniului privat în baza art. 26 a Legii nr. 18/1991 la poziția nr. 2, aprobat prin H.C.L. al orașului Drăgănești-Olt nr. 30/29.06.2018 și modificat prin H.C.L. al orașului Drăgănești-Olt nr. 133/28.11.2023, nu a fost revendicat în temeiul legilor fondului funciar, nu a făcut obiectul Legii nr. 10/2001 și nici nu se află în vreun litigiu judiciar.

1.2. Condițiile de exploatare a concesionării.

Concesionarul este obligat să exploateze pe riscul și pe cheltuiala sa, în fiecare an, toată suprafața concesionată pentru care a depus ofertă la licitație în sensul înființării și funcționării unei instalații de stocare a energiei electrice.

1.3. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesionării

Concesionarul va păstra destinația terenului identificat la pct. 1.1., respectiv curți construcții în sensul înființării și funcționării unei instalații de stocare a energiei electrice.

1.4. Motivația concesionării

Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunului imobil ce face obiectul concesionării:

(1) Motivația pentru componenta financiară

Din punct de vedere financiar, se preconizează:

- Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței obținute prin concesionare, în baza contractului de concesionare ce se va încheia cu adjudecatarul licitației în urma desfășurării procedurii de licitație;
- Venituri la bugetul local prin încasarea anuală a taxelor și impozitului pe teren.

(2) Motivația pentru componenta economică și socială

- facilitarea dezvoltării antreprenorilor locali și crearea de locuri de muncă și venituri pentru locuitorii din zonă prin activitatea prestată de aceștia;



- dezvoltarea agentului economic care va adjudeca terenul concesionat în urma licitației, dar și generarea unei dezvoltări pe orizontală a altor societăți comerciale (furnizori de inputuri, utilități, piese de schimb, etc.);
- întreaga responsabilitate pentru gestionarea terenului concesionat va trece în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu);
- ocuparea unei părți din forța de muncă din zonă.

1.3) Motivația pentru componenta de mediu

Din punct de vedere al componentei de mediu, prin semnarea Contractului de concesiune, se transferă responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, viitorului concesionar, și se va asigura respectarea legislației în vigoare prin:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- arhitectura va fi în concordanță cu ambientul architectural zonal;
- reducerea emisiilor cu efect de seră ca urmare a utilizării de tehnologii moderne în cadrul instalației de stocare a energiei electrice;
- îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, evitarea degradării solului.

Cap. II. – CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. Durata concesiunii

(1) - Conform dispozițiilor Art. 22, alin (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare*), cu privire la *Concesionarea terenurilor pentru construcții* "Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.", coroborate cu dispozițiile art. 306, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, conform cărora: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.", coroborate cu prevederile alin. (3), potrivit cărora: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani." se stabilește durata concesiunii la 49 ani începând cu data semnării contractului de concesiune.

(2) - Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

2.2. Regimul bunurilor utilizate de concesionar

- La expirarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini bunul concesionat.
- În contractul de concesiune se vor stipula în mod obligatoriu, distinct, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii.
- La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:
 - Bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în contractul de concesiune, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini;
 - Bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în contractul de concesiune vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.
 - Bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în contractul de concesiune, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

2.3. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare



Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune.

2.4. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanență a bunului proprietate privată concesionat pe durata contractului de concesiune. Concesionarul acționează pe riscul și răspunderea sa pentru exploatarea bunului concesionat conform destinației lui.

2.5. Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Este interzisă subconcesionarea în totalitate sau în parte a bunului proprietate privată concesionat. După finalizarea procedurii de licitație și încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii.

2.6. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat.

Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat.

2.7. Redevența

2.7.1. Pentru exploatarea și valorificarea terenul în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt cu categoria de folosință curți construcții conform Cărții funciare nr. 51962, teren cu categoria de folosință curți construcții și destinație – centrală electrică fotovoltaică, în condiții de legalitate având în vedere caracteristica activităților ce se vor desfășura pe acest teren, precum și categoria de folosință a terenului concesionat, nivelul minim al valorii redevenței de la care pornește licitația este de 50.705,51 lei/an (4.225,45 lei/lună), adică 0,0905 lei / mp / lună, respectiv valoarea totală de 2.484.570 lei, conform H.C.L. al Orașului Drăgănești-Olt nr. 29/26.03.2026, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local.

2.7.2. Prețul redevenței licitat, va fi cel puțin egal cu 50.705,51 lei/an, respectiv 0,0905 lei / mp / lună.

2.7.3. Valoarea adjudecată la licitație, reprezentând redevența concesiunii, se va plăti anual după cum urmează:

- a. în primul an de contract, redevența se plătește până la data de 31 iulie iar diferența până la data de 31 decembrie;
- b. pentru următorii ani ai concesiunii, redevența se plătește în două tranșe, respectiv: 50% din cuantumul redevenței anuale până la data de 31 iulie iar diferența de 50 % până la data de 31 octombrie;
- c. pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie a ultimului an al concesiunii și data încetării contractului, redevența se plătește până la data de 31 ianuarie a anului respectiv;
- d. plata redevenței se face de către concesionar în contul concedentului nr. RO22TREZ50721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Caracal, la termenele și în condițiile prevăzute;
- e. neplata redevenței în termen de 30 zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine plata de penalități de întârziere conform prevederilor Codului de procedură fiscal.
- f. dacă în termen de 120 zile de la expirarea celor 30 de zile prevăzute la punctul e) concesionarul nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și se procedează la revenirea terenului la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

2.7.4. Redevența se indexează anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

2.8. Natura și cuantumul garanțiilor și taxelor solicitate de concedent

2.8.1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în cuantum de 1 % din suma datorată concedentului, respectiv redevență minimă, respectiv suma de 24.846 lei (2.484.570 lei x 1%).

2.8.2. Garanția se constituie:



- a) prin virament în contul RO50TREZ5075006XXX001965, deschis la Trezoreria Caracal
- b) instrumente de garantare emise în condițiile legii astfel:
 - i. scrisori de garanție emise de instituții de credit bancare din România sau din alt stat;
 - ii. scrisori de garanție emise de instituții financiare nebancare din România sau din alt stat;
 - iii. asigurări de garanții emise:
 - fie de societăți de asigurare care dețin autorizații de funcționare emise în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene și/sau care sunt înscrise în registrele publicate pe site-ul Autorității de Supraveghere Financiară, după caz;
 - fie de societăți de asigurare din state terțe prin sucursale autorizate în România de către Autoritatea de Supraveghere Financiară.

2.8.3. Garanția trebuie să fie constituită în suma și pentru perioada de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația publică pentru concesionarea terenului în suprafață de 46.686 mp. situat în intravilanul orașului, str. Intrarea Oltului, nr. 36. ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt.

2.8.4. Ofertanților li se restituie garanția în termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.

2.8.5. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a. dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- b. în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu semnează contractul în termen de 30 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale.

2.8.6. **Taxa de participare la licitație este de 100 lei și va fi achitată la casieria Primăriei Orașului Drăgănești-Olt sau prin virament în contul RO50TREZ5075006XXX001965, deschis la Trezoreria Caracal începând cu data apariției anunțului publicitar. Taxa de participare nu se restituie.**

2.9. 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 contul RO50TREZ5075006XXX001965, deschis la Trezoreria Caracal.

2.10. Criteriul de atribuire

2.10.1. Concedentul va stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire: **"cel mai mare nivel al redevenței"**.

2.10.2. Nivelul minim oferit al redevenței va fi cel puțin egal cu **50.705,51 lei/an, respectiv 0,0905 lei / mp / lună.**

Cap. III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE 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 concedent 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 adresa a concedentului decât cea stabilită în anunțul concesiunii sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor este confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul 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 concedent, 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 concedent.

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 evenitului oferit 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 de licitație.

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

4.1. – Pentru bunul care face obiectul concesiunii 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 concesionarului.

Cap. V. CLAUZE PRIVIND ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unor despăgubiri;
- f) prin acordul comun al părților;
- g) în cazul intervenției unei situații de forță majoră.

5.2. – Rezilierea contractului de concesiune intervine:



- a) Pronunțată de instanța de judecată, la inițiativa concedentului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar;
- b) Pronunțată de instanța de judecată, la inițiativa concesionarului, dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;
- c) Renunțarea la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptații de concedent), în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

Cap. VI. DISPOZIȚII FINALE

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

6.2. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare pentru desfășurarea activității asumate prin Planul de afaceri anexat propunerii de concesionare, privesc pe concesionar.

6.3. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea avizelor și acordurilor de la destinatarii acestora, privesc pe concesionar.

6.4. Prin încheierea contractului de concesiune, toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate, atât de către concedent, cât și de către concesionar.

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

6.6. 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 cu U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt
- Sunt în procedură de faliment
- Sunt supuse procedurii de reorganizare judiciară.

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

PRIMAR,
Ing. Marian-Viorel **DORICĂ**



ÎNTOCMIT,
Cons. Serv. Urbanism, **CÎRSTEA Maria**
Cons. Achiziții Publ., **CRĂCIUNEANU Vic**
Referent Comp. Cadastru, **DUMITRU Viorel**

Președinte de ședință,
Consilier local,
ACHIM Iulian



Contrusemneară,
Secretar,
JIDOVU Laurențiu-Adrian



ROMANIA
JUDETUL 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. 4. la H.C.L. Orașul Drăgănești-Olt nr. 29/26.03.2016

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt

SECȚIUNEA I

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Atribuirea contractului de concesiune a terenului intravilan – în suprafață totală de 46.686 mp, situat în str. Intrarea Oltului, nr. 36, domeniu privat al Orașului Drăgănești-Olt, se va face prin procedura de licitație, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare*) coraborate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu privire la concesionarea 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 concesionării terenului menționat.

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 concedentului

1.1. – Date de identificare ale concedentului :

- 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 concesiunii

2.1. (1) – Obiectul concesiunii îl constituie Imobilul - teren în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al

orașului Drăgănești-Olt cu categoria de folosință curți construcții conform Cărții funciare nr. 51962.

(2) - Atribuirea contractului de concesiune a bunului imobil identificat potrivit alin. (1), se face prin aplicarea procedurii licitației publice.

(3) - Terenul identificat la pct. 2.1.1. este înscris în Inventarul domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt la Cap. Terenuri ce aparțin domeniului privat în baza art. 26 a Legii nr. 18/1991 la poziția nr. 2, aprobat prin H.C.L. al orașului Drăgănești-Olt nr. 30/29.05.2018 și modificat prin prin H.C.L. al orașului Drăgănești-Olt nr. 133/28.11.2023, nu a fost revendicat în temeiului legilor fondului funciar, nu a făcut obiectul Legii nr. 10/2001 și nici nu se află în vreun litigiu judiciar.

2.2. Concesionarea se face pe o perioadă de 49 ani.

Cap. 3. – Desfășurarea procedurii de licitație

3.1. (1) - Procedura licitației se poate desfășura numai dacă în urma publicării licitației 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, concedentul 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 3 zile lucrătoare de la primirea acestora.

(6) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul 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 concedentului 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 licitației, 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 redevenței, 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 "Concesionarea terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt" și Inscricția "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 cumpărare cel mai mare.*
- g) *După fiecare ședință, Comisia de evaluare întocmește procesul-verbal al ședinței.*
- h) *În situația neadjudecării imobilului 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 Concedentului 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 mare nivel al redevenței*".

4.2. - Nivelul minim oferit al redevenței va fi cel puțin egal cu **50.705,51 lei/an**, respectiv **0,0905 lei / mp / lună**.

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



4.4. - În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul 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. - Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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

Cap. 5. – Încheierea contractului de concesiune

5.1. – Concedentul poate încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării prevăzute la pct. 4.4.

5.1.1. – Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

5.1.2. – Predarea-primirea bunului concesionat, se face pe bază de proces-verbal.

5.2. - Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune, poate dupe sine plată 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 concedentului, 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 concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

5.5. – În cazul în care concedentul 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 foruită de a executa contractul, concedentul 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.

5.7. - Contractul de concesiune trebuie să conțină:

- partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini;
- drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului;
- raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse;
- clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar;
- precizarea în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:
 - a) Bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în contractul de concesiune, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini;
 - b) Bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în contractul de concesiune vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.



- c) Bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în contractul de concesiune, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

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

5.9. - În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate privată 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, fiecare 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 concesiune

6.1. - Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, 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) concedentul 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. - Concedentul 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 concesionarea terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt.

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, în scopul concesionării terenului menționat, *pot depune oferte persoane fizice sau juridice române sau străine*, care îndeplinesc următoarele condiții de eligibilitate :

- *sunt autorizate să presteze activități economice în domeniul construcțiilor;*
- *nu au debite la bugetul consolidat al statului;*
- *nu au datorii către bugetul local al orașului Drăgănești-Olt;*
- *nu se află în litigiu cu orașul Drăgănești-Olt în calitate de persoană juridică de drept public și cu Consiliul Local al orașului Drăgănești-Olt sau serviciile din subordinea Consiliului Local;*

- nu au fost adjudecatarii ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu orașul Drăgănești-Olt;
- nu sunt în procedură de faliment;
- nu 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 concedent.

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 concedentului 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, concedentul urmând a lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

NOTĂ:

Inregistrarea 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 concedentului, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

2.2. – Pe plicul exterior, se va marca: **Ofertă pentru licitație "Concesionarea terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt" - 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 economici 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 indentitate - 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; Foma 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 datorii către bugetul local; Foma 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. Foma de prezentare: original sau copie legalizată;
- g) Acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de licitație, de achitare a taxei de participare și 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 taxei de participare la licitație, în original, în cuantum de 100 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 % din suma datorată concedentului, cu titlu de redevență minimă, respectiv suma de 24.846 lei (2.484.570 lei x 1%) - 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:

- *Prețul minim oferit va fi cel puțin egal cu* va fi cel puțin egal cu **50.705,51 lei/an**, respectiv **0,0905 lei / mp / 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. – Ofertele depuse la o altă adresă a concedentului, decât cea stabilită, sau cele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul licitației, vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Cap. 3. RETRAGEREA OFERTEI

3.1. – Retragera 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 deasemenia, pierderea garanției de participare.

Cap. 4. EXCLUDEREA OFERTEI

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

- a) în cazul în care nivelul redevenței oferit este sub valoarea redevenței 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 taxei de participare, 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 prețuri de concesiune 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 ATA

Cap. 1. Soluționarea litigiilor

1.1. – Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, 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

1.1. – Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

1.2. – Contractul de concesiune trebuie să conțină:

- partea reglementată a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini;
- alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor conform bunului ca face obiectul concesiunii.

1.3. – În cazul neîncheierii Contractului de concesiune, daunele-interese se stabilesc de către Tribunalul în a cărei rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

1.4. – În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, concedentul reia procedura, în condițiile legii.

PRIMAR,
Ing. Marian-Viorel **DORICĂ**



ÎNTOCMIT,
Cons. Serv. Urbanism, **CÎRSTEA Marian**
Cons. Achiziții Publ., **CRĂCIUNEANU Victori**
Referent Comp. Cadastru, **DUMITRU Viorel**

Președinte de ședință,
Consilier local,
ACHIM Iulian



Contrasemnează,
Secretar,
JIDOVU Laurențiu-Adrian



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
DIRECȚIA ECONOMICO-FINANCIARĂ
str. Nicolae Titulescu, nr. 150, tel: 0249465815, fax: 0249465811
site:www.draganesti-olt.ro, e-mail:primaria@draganesti-olt.ro



MODEL CONTRACT DE CONCESIUNE

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 **Concedent**, 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 **Concesionar**, pe de altă parte,

Sau

....., domiciliat în, str....., nr....., jud. cod., CNP., C.I/B.I, seria, nr., eliberat la data de de, cont RO, deschis la, telefon /fax, în calitate de **Concesionar**, pe de altă parte.(persoană fizică)

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

Urmare a licitației organizate de Concedent la data de, în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare*) și O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ, și a H.C.L. Orașul Drăgănești-Olt nr. referitoare la "Concesionarea Imobilului - teren în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt cu categoria de folosință curți construcții conform Cărții funciare nr. 51962".

Părțile au convenit cu privire la încheierea prezentului Contract de concesiune a bunului descris în continuare(denumit în continuare Contractul).

II. Obiectul Contractului de concesiune

Art. 2. - (1) Obiectul prezentului Contract îl reprezintă exploatarea **Imobilului - teren în suprafață de 46.868 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt cu categoria de folosință curți construcții conform Cărții funciare nr. 51962** (denumit în continuare Bunul).

(2) Obiectivele Concedentului sunt:

- a) Exploatarea și întreținerea terenului în condiții optime;
- b) atragerea de fonduri suplimentare la bugetul local.

(3) În derularea Contractului, Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a. **Bunurile de retur** - teren în suprafață de 46.868 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt cu categoria de folosință curți construcții conform Cărții funciare nr. 51962;
- b. **Bunurile de preluare:** bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul;
- c. **Bunurile proprii:** bunuri utilizate pe durata concesiunii de concesionar ce sunt și rămân proprietatea acestuia la încetarea contractului, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul intenției concedentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

(4) La încetarea contractului de concesiune, din orice cauză concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(5) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea contractului vor fi repartizate după cum urmează:

- bunurile de retur se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini;
- bunurile de preluare, vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent, dacă este cazul;
- bunurile proprii vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

Art. 3. (1) Concesiunea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract și este parte integrantă din acesta.

(2) Predarea-primirea terenului ce face obiectul concesiunii se va efectua în termen de 10 zile de la încheierea contractului, și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți care devine anexă la contract.

(3) Contractul de concesiune încheiat în scris și înregistrat la primăria Orașului Drăgănești-Olt constituie titlu executoriu pentru plata redevenței la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(4) Nivelul redevenței nu poate fi modificat de concesionar ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități, inundații, secetă etc.).

(5) Părțile sunt obligate să notifice primăriei Orașului Drăgănești-Olt la care a fost înregistrat contractul de concesiune orice modificare a nivelului redevenței:

(6) Concesionarul are interdicția de a subconcesiona sau cesiona, total sau parțial contractul de concesiune,

III. Termenul

Art. 4. - (1) Durata concesiunii este de **49 ani**, începând de la data semnării prezentului contract.

IV. Documentele contractului:

Art. 5. Documentele contractului sunt:

- Oferta de preț parte integrantă din prezentul contract
- Caietul de sarcini al licitației
- Procesul verbal de predare - primire a terenului concesionat.



V. Redevența

Art. 6. - (1) lei/mp/an, reprezentând lei /an, respectiv lei/lună, valoarea totală a Contractului de Concesiune fiind de lei (lei/an x 49 ani).

(2) Redevența se datorează începând cu data intrării în vigoare a Contractului, dată de la care începe Durata concesiunii.

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

VI. Plata redevenței

Art. 7. Redevența concesiunii se va achita astfel:

- a. în primul an de contract, redevența se plătește până la data de 31 iulie iar diferența până la data de 31 decembrie;
- b. pentru următorii ani ai concesiunii, redevența se plătește în două tranșe, respectiv: 50% din cuantumul redevenței anuale până la data de 31 iulie iar diferența de 50 % până la data de 31 octombrie;
- c. pentru perioada cuprinsă între 1 ianuarie a ultimului an al concesiunii și data încetării contractului, redevența se plătește până la data de 31 ianuarie a anului respectiv;
- d. plata redevenței se face de către concesionar în contul concedentului nr. RO22TREZ.50721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Caracal, la termenele și în condițiile prevăzute;
- e. neplata redevenței în termen de 30 zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine plata de penalități de întârziere conform prevederilor Codului de procedură fiscal.
- f. dacă în termen de 120 zile de la expirarea celor 30 de zile prevăzute la punctul e) concesionarul nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și se procedează la revenirea terenului la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

VII. Drepturile părților

Art. 8.1. - Drepturile Concesionarului:

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, Bunul care face obiectul Contractului, în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini și ale prezentului Contract.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunurilor și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Art. 8.2. - Drepturile Concedentului:

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze Bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de Concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a Contractului de concesiune din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VIII. Obligațiile părților

Art. 9.1 - Obligațiile Concesionarului:

Concesionarul are următoarele obligații:

- (1) să exploateze, în mod direct, în regim de continuitate, eficacitate și permanență terenul ce face obiectul concesiunii, exclusiv pentru înființarea unei instalații de stocare a energiei electrice, pe cheltuiela sa;
- (2) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane terenul ce face obiectul concesiunii;
- (3) de a obține acordul prealabil al Concedentului pentru toate investițiile pe care intenționează să le efectueze asupra Bunului.
- (4) să respecte condițiile impuse de natura terenului proprietate a Orașului Drăgănești-Olt, respectiv:
 - să nu încalce normele de protecție a mediului înconjurător
 - să nu dăuneze ordinii publice și sănătății populației
 - să respecte normele PSI și normele de protecție a muncii specifice activității pe care o desfășoară în executarea Contractului.
- (5) ca într-un termen de maxim 1 an de la data semnării contractului de concesiune să înceapă lucrările aferente investiției propuse. În caz de neîndeplinire a obligației menționate, contractul se consideră reziliat



de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și vreo altă formalitate prealabilă.

(6) să obțină toate avizele, acordurile, autorizațiile necesare exploatării Bunului și realizării obiectivelor Contractului, va definitiva și va autoriza proiectele care necesită autorizare, va demara și finaliza lucrările necesare a fi efectuate, pentru realizarea obiectivelor Contractului.

(7) să efectueze pe cheltuiala sa, fără nicio pretenție de despăgubire din partea Concedentului, toate lucrările necesare pentru realizarea obiectivului Concesiunii, pe toată durata de derulare a Contractului.

(8) să achite redevența în termenul și modul stabilit la cap. V din prezentul;

(9) de a plăti pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate bugetului local, precum și celelalte utilități consumate, ele neintrând în redevența stabilită prin contract;

(10) să îl despăgubească pe Concedent pentru orice pagubă produsă din culpa sa, în executarea sau în legătură cu executarea Contractului, conform legislației române în vigoare;

(11) să mențină destinația terenului concesionat pe toată durata derulării contractului de concesiune;

(12) la expirarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului în deplină proprietate, în mod gratuit, libere de orice sarcini, bunurile de retur.

(13) să pună la dispoziția organelor de control autorizate și Concedentului, toate evidențele și informațiile solicitate de aceștia, referitoare la activitățile desfășurate în executarea Contractului, în conformitate cu legislația în vigoare.

(14) să nu închirieze bunul concesionat.

(15) Prin semnarea Contractului, Concesionarul confirmă că a luat act de termenii și condițiile impuse de Concedent prin Caietul de Sarcini ce face parte integrantă din prezentul Contract, pe care le acceptă integral.

Art. 9.2. - Obligațiile Concedentului:

Concedentul are următoarele obligații:

(1) să predea concesionarului terenul concesionat, pe bază de proces-verbal de predare/primire;

(2) de a nu tulbura pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

(3) să notifice concesionarului apariția oricărei împrejurări de natură a afecta drepturile concesionarului în măsura în care aceste situații depind în tot sau în parte de voința sa;

(4) să garanteze pe concesionar că bunul concesionat nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat și nu face obiectul vreunui litigiu sau al unei revendicări;

LX. Încheierea și rezilierea contractului de concesiune

Art. 10. Încheierea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

e) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unor despăgubiri;

f) prin acordul comun al părților;

g) în cazul intervenției unei situații de forță majoră.

Art. 11. Rezilierea contractului de concesiune intervine:

a) Pronunțată de instanța de judecată, la inițiativa concedentului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar;

b) Pronunțată de instanța de judecată, la inițiativa concesionarului, dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;



- c) Renunțarea la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent), în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

X. Răspunderea contractuală

Art. 12. (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între Concedent și Concesionar

Art. 13. Concesionarul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie.

XII. Forța Majoră și Cazul Fortuit

Art. 14. (1) Orice eveniment inevitabil, independent de voința Părților, care determină întârzierea sau împiedică, total sau parțial îndeplinirea obligațiilor contractuale după intrarea în vigoare a Contractului, poate fi considerat caz de Forță Majoră sau Caz Fortuit și exonerează de răspundere partea care îl invocă.

(2) Prin Forță Majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(3) Prin Caz Fortuit, în sensul prezentului Contract, se înțelege o împrejurare care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunește caracteristicile Forței Majore.

(4) Cazul de Forță Majoră și Cazul Fortuit includ dar nu se limitează la războaie, cutremure, incendii, furtuni, inundații sau alte asemenea calamități naturale, rebeliuni, tulburări civile, sancțiuni economice impuse de Guvernul României, de un guvern străin sau de instituții internaționale, care direct sau indirect vor pune Părțile în situația de a nu mai putea opera sau beneficia de acest Contract.

(5) Partea care invocă Forță Majoră sau Cazul Fortuit trebuie să notifice în scris cealaltă parte în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data apariției cazului de Forță Majoră sau Cazului Fortuit și să transmită în scris dovezile aferente, certificate de autoritățile competente. De asemenea, Partea care invocă, cazul de Forță Majoră sau Cazul Fortuit este obligată să comunice imediat celeilalte Părți, în scris, încetarea acestuia.

(6) În cazul în care notificarea nu este asigurată în mod corespunzător și la timp de către Partea care invocă Forță Majoră sau Cazul Fortuit, în conformitate cu condițiile și termenul menționat în Contract, Partea respectivă va suporta toate daunele cauzate celeilalte Părți datorate omisiunii de a notifica.

(7) În situația în care cazul de Forță Majoră sau Cazul Fortuit și/sau efectele sale necesită suspendarea executării prezentului Contract pentru o perioadă ce depășește 6 (șase) luni, Părțile se vor întâlni în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data trecerii acestei perioade, pentru a conveni, fie asupra modului în care urmează să fie executat acest Contract, fie asupra rezilierii sale.

XIII. Litigii

Art. 15. (1) Orice neînțelegere, pretenție sau litigiu dintre Părți ce decurge din sau în legătură cu executarea și interpretarea prezentului Contract și care nu poate fi soluționată în mod amiabil în maxim 10(zece) zile calendaristice de la data apariției va fi soluționată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

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



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

(4) Legea aplicabilă Contractului este legea română.

XIV. Dispoziții finale

Art. 16 Părțile convin ca orice reglementări legale ulterioare semnării Contractului, care implică modificarea condițiilor și termenelor contractuale să se aplice prezentului Contract de la data intrării în vigoare a acestora.

Art. 17. (1) Toate notificările și alte comunicări prevăzute în prezentul Contract trimise unei Părți vor fi efectuate în scris, în limba română, și se consideră transmise în mod corespunzător dacă sunt predate:

- a. personal sau prin curier (la data predării pe baza unei confirmări scrise de primire);
- b. prin fax (la data confirmării de primire);
- c. prin scrisoare recomandată (la data primei avizări a destinatarului de către serviciul poștal).

(2) Concedent: Notificările și celelalte comunicări trimise Concedentului vor fi adresate la următoarea adresă: Primăria Orașului Drăgănești-Olt, str. N. Titulescu, nr. 150, Drăgănești-Olt, jud. Olt.

(3) Concesionar: Notificările și celelalte comunicări trimise Concesionarului vor fi adresate la următoarea adresă: oraș, str., nr., Bl., Sc., Et., Ap., jud.

(4) Părțile își vor comunica reciproc orice modificare intervenită cu privire la adresele menționate mai sus în termen de 3 (trei) zile calendaristice de la data producerii acestora.

Prezentul Contract de concesiune a fost încheiat astăzi,, în 2(două) exemplare originale unul pentru Concesionar și unul pentru Concedent.

Concedent,

Concesionar,

.....

.....

PRIMAR,
Ing. Marian-Viorel TUDORICĂ



ÎNTOCMIT,
Cons. Serv. Urbanism, CÎRSTEA Mariu
Cons. Achiziții Publ., CRĂCIUNEANU Viorel
Referent Comp. Cadastru, DUMITRU Viorel



SECȚIUNEA V

FORMULARE

CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 46.686 MP, SITUAT ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT, STR. INTRAREA OLTULUI, NR. 36, CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

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



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 licitație publică a terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt

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 Concesionarea terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt, 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 concesiune. 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 ședințe de deschidere.

Numele în clar: _____

Semnătura: _____

În calitate de: _____

Legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele _____

(denumire/nume operator economic)

Data: [ZZ.LL.AAAA]



ACORD DE ASOCIERE

Nr din

1. PĂRȚILE ACORDULUI**Art. 1.** Presentul 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 *concesionare prin licitație publică de licitație publică a terenului în
suprafață de 40.586 m², situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Olului nr. 36, ce
aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt.*

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

2.2 Contribuția financiară/tehnică/profesională a fiecărei părți la îndeplinirea contractului de concesiune 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 concesiune 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 Concedentului 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, cesioneze sau în orice altă modalitate să greveze 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 Concedentului.

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

Art. 7. SEDIUL ASOCIERII

7.1 Sediul asocierii va fi în(adresa completă, 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 valabilă 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 Concedent.

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
Concedent, în vederea selectării Concesionarului;
- d) am încălcat în mod grav, cu rea-credință, prevederile unui alt contract de concesiune 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 Concesionare a terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt, 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 afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
 - b. soț/soție, rudă sau afin 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 afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul Concedentului.
3. Nominalizarea pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul Concedentului.
4. Implicarea în elaborarea documentației de atribuire de natură a defavoriza concurența.

Persoanele nominalizate din partea Concedentului implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor sunt:

I.

II.

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 afin 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 concesiunea terenului în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului ne oferim ea, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să concesiunăm terenul în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36, ce aparține domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt, pentru o redevență de lei/mp/lună, reprezentând lei /an, valoarea totală a Contractului de Concesiune fiind de lei.
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să concesiunăm terenul în suprafață de 46.686 mp, situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. Intrarea Oltului, nr. 36 pe o durată de 49 ani de la data încheierea 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 concesiune de servicii 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 redevenței sau alte prevederi ale ofertei.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii



Nr. 117/03.03.2026

RAPORT DE EVALUARE



Utilizator desemnat: CONSILIUL LOCAL ORAS DRAGANESTI-OLT

Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 46.686 MP, SITUAT ÎN ORAS DRAGANESTI-OLT, STRADA INTRAREA OLTULUI, NUMARUL 36, NUMAR CADASTRAL 51962, JUDETUL OLT-DOMENIUL PRIVAT

Adresa: ORAS DRAGANESTI-OLT, STRADA INTRAREA OLTULUI, NUMARUL 36, NUMAR CADASTRAL 51962, JUDETUL OLT-DOMENIUL PRIVAT

Data inspectiei : 02.03.2026

Data evaluării : 02.03.2026

Data întocmirii raportului: 03.03.2026



Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numerelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta, in conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 300/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 677/2001.

Către:

Primăria ORASULUI DRAGANESTI-OLT în calitate de client

Stimate partener,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem raportul de evaluare pentru imobilul de tip **TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 46.686 MP, SITUAT ÎN ORAS DRAGANESTI-OLT, STRADA INTRAREA OLTULUI, NUMARUL 36, NUMAR CADASTRAL 51962, JUDETUL OLT-DOMENIUL PRIVAT.**

A fost supus evaluării dreptul de proprietate așa cum rezulta acesta din documentele prezentate.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea terenului, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare raport de evaluare.

Concluziile raportului au la bază **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025** și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

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

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

Cu stima,

SC ABSOLUT QUALITY SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Administrator,

Mitroi Aurelian Dumitru



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

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 stimul financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- 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 impartialitatea. 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: 0767.857.916

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Sinteza evaluării

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare de tip teren intravilan, situat în ORAS DRAGANESTI-OLT, STRADA INTRAREA OLTULUI, NUMARUL 36, NUMAR CADASTRAL 51962, JUDEȚUL OLT, proprietatea ORASULUI DRAGANESTI-OLT:

- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piata la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025* în vederea concesiunii;
- ▶ data de referință a evaluării este 02.03.2026. Cursul de schimb valutar leu - euro considerat este de 1 Euro = 5,0953 lei. Evaluatorul nu are niciun interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusa mai sus, considerat liber de orice fel de sarcini;

Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului.

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

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor semnificative și a ipotezelor speciale semnificative, valoarea de piata estimată a proprietății imobiliare este:

Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)	Perioada de recuperare (ani)	Valoare redeventa pe an (euro)	Valoare redeventa pe an (lei)	Valoare redeventa pe luna (euro)	Valoare redeventa pe luna (lei)
193.900	987.979	15	12.926,67	65.865,00	1.077,00	5.489,00

Valorile de mai sus nu conțin T.V.A.

Valorile propuse sunt valabile la data de 02.03.2026, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

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

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



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificările evaluatorului: EPI, EBM, EI

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



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

CUPRINS

Certificare	3
Sinteza evaluării	4
CUPRINS	6
CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1.1 Identificarea și competența evaluatorului	7
1.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	7
1.3 Utilizarea desemnată	7
1.4 Identificarea activului supus evaluării	7
1.4.1 Identificare sumară	7
1.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică	8
1.4.3 Sarcini	8
1.5 Tipul valorii estimate	8
1.5.1 Modalități de plată	8
1.5.2 Moneda raportului	8
1.6 Data (de referință a) evaluării	9
1.7 Diferențe semnificative între Data inspecției și Data (de referință a) evaluării	9
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
1.8.1 Inspecția proprietății	9
1.9 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	10
1.9.1 Documente avute la dispoziție	10
1.9.2 Documente/Informații preluate din terțe surse	10
1.10 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	10
1.10.1 Ipoteze semnificative	10
1.11 Valabilitatea raportului	13
1.12 Fructificare valori	13
1.13 Standarde utilizate	13
1.13.1 Declararea conformității evaluării cu SEV	13
1.13.2 Menționare standarde particulare utilizate	14
1.14 Restricții de utilizare, aluzare și publicare	14
1.14.1 Restricții de utilizare	14
1.14.2 Clauză de nepublicare	14
1.15 Descrierea raportului	14
CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	15
2.1 Situația juridică	15
2.2 Descrierea amplasamentului	15
CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	22
proces în șase pași:	22
Pasul 1 Definierea produsului imobiliar	22
Pasul 2 Delimitarea pieței specifice	22
Pasul 3 Analiza cererii	22
Pasul 4 Analiza ofertei	22
Pasul 5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	22
Pasul 6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	22
Pasul 1 Definierea produsului imobiliar	22
CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII	27
4.2 EVALUAREA TERENULUI	29
Fotografii	36



CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 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.

1.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru utilizarea desemnata, sunt:

Utilizator desemnat:

PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT;

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alta utilizare desemnata¹, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și utilizarea desemnata.

Intrarea în posesie a unei copii nu implică/atrage responsabilitatea evaluatorului pentru alta utilizare, situații în care trebuie revizuiți termenii de referință și doar apoi analizat valabilitatea opiniilor prezente.

1.3 Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata în vederea fundamentarii deciziei de concesionare.

Utilizarea evaluării:

Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizate în afara contextului sau pentru alte utilizari desemnate.

1.4 Identificarea activului supus evaluării

1.4.1 Identificare sumară

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 46.686 MP, SITUAT ÎN ORAS DRAGANESTI-OLT, STRADA INTRAREA OLTULUI, NUMARUL 36, NUMAR CADASTRAL 51962, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT

¹Aitn decât cel definit pe parcurs



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

1.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

Drept de proprietate evaluat:- drept deplin asupra terenului (și asupra avizelor atașate lui) ce face obiectul evaluării.



DREPT-IMOBIL

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre²) documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă este cazul).

Nu se cunosc și nu s-au luat în calcul:

- Servituți de trecere peste proprietate;
- închirieri care să greveze dreptul de proprietate.
- investiții ale terților în proprietatea evaluată.

1.4.3 Sarcini

Mențiuni referitoare la sarcini:

C. Partea III. SARCINI	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

1.4.4 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea în teren s-a realizat pe baza adresei postale.

1.5 Tipul valorii estimate

Valoarea estimată este valoarea de piață așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

“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”.

1.5.1 Modalități de plată

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

1.5.2 Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1EUR=5,0953 lei

²Am cerut clientului să ne pună la dispoziție astfel de acte sau informații relevante, dacă acestea există.



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

1.6 Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- **02.03.2026;**

1.7 Diferențe semnificative între Data inspecției și Data (de referință a) evaluării

Inspectia proprietatii s-a realizat in data de **02.03.2026** de catre evaluator, **Mitroi Aurelian Dumitru**.

Data emiterii raportului

- Evaluarea a fost realizată în **02.03.2026**.
- Data emiterii raportului de evaluare: **03.03.2026**.

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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 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/solicitare precum și informații necerute de acesta, dar deținute de bancă, informații cu influența asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

1.8.1 Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 02.03.2026 de către evaluator autorizat, Mitroi Aurelian Dumitru, legitimația ANEVAR nr. 14232, valabila 2026, în prezența reprezentantului proprietarului.

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

Identificarea proprietatii s-a efectuat in baza indicatiilor reprezentantului proprietarului.

Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție (luând în calcul și ipotezele rezonabile atașate) și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență corespunzător pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

1.9 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.9.1 Documente avute la dispoziție

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

- Extras de carte funciara.
- Hotarare nr. 133 din data de 28.11.2023 emisa de Consiliul Local al Orasului Draganesti-Olt;
- Certificat de urbanism nr. 8 din data de 25.02.2026.
- Nu au fost puse la dispozitia evaluatorului documentele de proprietate si planul de amplasament si delimitare a imobilului;

1.9.2 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 specifică:
 - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
 - *olx.ro*
 - *lajumate.ro*
 - *Portaluri electronice ale agenților 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:*

1.10 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

1.10.1 Ipoteze semnificative

- *Identificarea proprietatii si analiza dreptului de proprietate se bazeaza pe informatiile din documentele furnizate de catre proprietari.*
- *Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.*

informații privind oferte vânzări închirieri și altele



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile atata timp cat conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate la data evaluarii.
- In abordarile de evaluare utilizate, evaluatorul a luat in considerare toate informatiile de care a dispus la data evaluarii, informatii obtinute atat din documentele puse la dispozitie de catre proprietari, cat si din propria cercetare privind proprietatea evaluata.
- Evaluatorul nu a realizat o analiza structurala a constructiilor, nu a inspectat partile inaccesibile ale acestora.
- Din informatiile deținute de către evaluator, si din discuțiile cu proprietarii se estimeaza ca nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminanti naturali sau chimici la data evaluarii, care afecteaza proprietatea evaluata si proprietatile invecinate. Evaluatorul nu detine informatii sau studii efectuate care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase. Valorile sunt estimate presupunand inexistenta unei astfel de contaminari. Daca ulterior datei evaluarii se va stabili ca exista o contaminare pe proprietatile adiacente sau pe proprietatea analizata sau echipamentele utilizate care ar putea contamina, acestea ar putea duce la schimbari (scaderea) valorii raportate; Evaluatorul nu isi asuma, in niciun caz, orice responsabilitate pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2025, ghidul metodologic GEV 630 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.
- Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare.
- Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine.
- Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei;
- Analiza deciziei in vanzare – cumparare tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.
- Nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2025, ..'verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.'



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

- Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.
- În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.
- Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzatori, cotație ce se va supune negocierii.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare. Iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.



SC.ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Ipoteze speciale semnificative:

Nu este cazul.

Efectul Ipotezelor adoptate

Clientul este conștient cu privire la efectul ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative⁴, 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.

1.11 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 scopul prezentului raport. 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 primite de evaluator.

1.12 Fructificare valori

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

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare⁵ 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 distribuire 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;

1.13 Standarde utilizate

1.13.1 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, respectiv raportul întocmit de noi, SC 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), deținând competența necesară efectuării evaluării.

⁴utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ

⁵Orice eventuală alocare/fragmentare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

1.13.2 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

1.14 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

1.14.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat utilizării desemnate precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

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.

1.14.2 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;

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

Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nicio circumstanță. Transmiterea către terți neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

1.15 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.



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106-Documentare și Raportare convenite în prealabil cu clientul⁶.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte⁷) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

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

2.1 Situația juridică:

Documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Extras de carte funciara.
- Hotărâre nr. 133 din data de 28.11.2023 emisă de Consiliul Local al Orașului Drăganesti-Olt;
- Certificatul de urbanism nr. 8 din data de 25.02.2026.
- Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documentele de proprietate și planul de amplasament și delimitare a imobilului;

Dreptul de proprietate: *deplin;*

2.2 Descrierea amplasamentului:

Terenul se găsește amplasat în zona periferică a Orașului Drăganesti-Olt, strada Intrarea Oltului, nr. 36, în suprafața totală de 46.686 MP, este neîmprejmuit.

Utilitățile sunt la limită;

S-a prezentat certificat de urbanism:



⁶Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

⁷Defalcate pe două canale de informare:

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

SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul compus din teren, situat în intravilan, aparținând U.A.T. oraș Drăgănești - Olt, conform CF nr. 51962.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Teren având categoria de folosință curți – construcții, în suprafață de 46.686 mp, situat în strada Intrarea Oltului, nr. 36

3. REGIMUL TEHNIC :

Circulația pe strada Intrarea Oltului

Vecinatatiile sunt de tip teren comercial, industrial și rezidențial;
Forma neregulată, o deschidere de 101,90 ml.

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. Veștele 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 (Ulărești) 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 însușea 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 părcălab alături de care se afla preotul și juri



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT, JUDEȚUL OLT

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 Cântărețu, 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 totaizând 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.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Drăgănești-Olt se ridică la 9.721 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 10.894 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (78,69%), cu o minoritate de romi (8,05%), iar pentru 13,13% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (84,56%), iar pentru 14,31% nu se cunoaște apartenența confesională.

Orașul Drăgănești-Olt este o așezare liniară care se desfășoară de o parte și de alta a drumului național 47 Slatina - Turnu-Măgurele pe o distanță de 8 km împreună cu cartierul aparținător Comani. Această șosea de pe zona localității Drăgănești se numește strada N. Titulescu, iar pe zona cartierului Comani - General Teiușanu Livius. Mai mult de jumătate din străzile orașului sunt modernizate. Fizionomia locuințelor este aceeași în tot orașul. Se deosebesc numai câteva zone: - Zona centrului vechi de pe strada N. Titulescu cuprinsă între străzile Elena Dendea și Oltului; - Zona centrului nou cuprinsă între strada Morii și strada Hotarului; - Zona cartierului Comani - pe tot cuprinsul străzii General Teiușanu Livius. Străzile cartierului sunt într-o stare precară, primarii nedându-și interesul îndeajuns de mult în legătură cu cartierul. Strada N. Titulescu ce leaga cartierul Comani de orașul Drăgănești Olt și strada Oltului au fost reabilitate în



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

timpul mandatului de primar al domnului Rotaru Pantelie .Tot in aceiasi perioada(anul 2015) a fost asfaltata si strada Oltului din orasul Draganesti Olt.Casele tradiționale au un plan de construcție cu două, trei și mai multe încăperi. Distribuția lor este tipică zonei de câmpie a Munteniei și Olteniei.

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

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

HARTA DE LOCALIZARE



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT



Dotare utilitară este total nesistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin:

Edificarea urbanistică general

Descrierea zonei

Terenul de dezvoltare este:

Adresa: ORAS DRAGANESTI-OLT, STRADA INTRAREA OLTULUI, NUMARUL 36, NUMAR CADASTRAL 51962, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT

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

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

Accesul la proprietatea se realizează din drum public amenajat.

Forma amplasamentului și deschiderea generoasă asigură accesibilitatea la acesta.



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Dimensiune (mp)	46.686 MP	
Planeitate	Teren plat	
Forma	neregulată	
Front acces (ml)	o deschidere de 101,90 ml	
Teren fundare	Nu am avut documente	A se vede ipotezele

Utilități

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

Potențial și Intenție de dezvoltare

Investiția potențială (considerat și CMBU a terenului liber):

MIXTA:COMERCIALA/INDUSTRIALA

Unitati economice. comerciale, industriala

Dezvoltarea intenționată:

Idem Investiția potențială

Dezvoltare la CMBU a terenului liber

Stadiul avizării

S-a prezentat certificat de urbanism

Stadiul dezvoltării

Dotare utilitară nesistematizată

Teren considerat constructibil în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate

Construcții în curs: Nu este cazul.

Descriere construcție: Nu este cazul.



CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

proces în șase pași:

Pasul 1 Definierea 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 Definierea produsului imobiliar

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacții 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 cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele 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 între 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.

SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (comerciale, rezidențiale, agricole, industriale, speciale).

Definirea produsului imobiliar - analiza productivității proprietății.

În această primă etapă 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 urmează să fie baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

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

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip teren.
- Subpieța – terenuri intravilane.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: mixt: comercial/industrial;



Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea mixtă

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 proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori.

Tipul proprietății imobiliare:

- * Tip: terenuri intravilane.
- * Caracteristicile proprietății imobiliare:

SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Modul de ocupare/utilizare - în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de constructii vechi rezidentiale/industriale;

Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.

Calitatea construcției: nu este cazul

Caracteristicile dotarilor: terenuri cat mai plane si nepoluuate;

Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;

Aria pieței: locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona mediana si 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 de tip terenuri intravilane, situate în zona mediana/periferica a ORASULUI DRAGANESTI-OLT.

Piata specifica

Proprietatea supusă evaluării este un teren intravilan, amplasat în zona periferica a Orasului Draganesti-Olt.

Având în vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica poate fi considerata piata proprietatilor mixte, piata a carei arie geografica se întinde în zona periferica a orasului Draganesti-Olt.

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 întrevade 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



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

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.

Pretul este invers proporțional cu suprafața, cu cât suprafața este mai mare, cu atât pretul este mai mic.

Oferta de imobile similare este medie. Există imobile similare.

Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită din terenuri în general ocupate de construcții vechi.

În urma analizei pieței imobiliare în zona au fost identificate proprietăți comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 3 euro/mp

Maxim: 11 euro/mp



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

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 vânzarea - piața este caracterizată printr-o cerere medie. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, întrucât vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care deține proprietatea „impune” prețul.
- În cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

6. Previțiunea 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 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Elemente teoretice

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;



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

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

Pe 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 industriale. 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 posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastru naturale, poate afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). 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.

Utilizari fizic posibil : mixta: industrial, comercial -da

Fezabila financiar – toate utilizarile 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 inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta

SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

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 în general:

Utilizari alternative ale terenului

- 1 Comercial/Industrial: 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 utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei.

Concluzii :

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor, construit.

Se considera utilizarea mixta fiind singura utilizare permisa legal, este fizic posibila si maxim productiva.

Utilizarea poate fi realizata imediat se poate mentine pe termen lung.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluării care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

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

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare a bunurilor 2025 de evaluare sunt:

- metoda comparatiei directe-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- analiza parcelarii si dezvoltarii – se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- metoda alocarii – se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- metoda extractiei de pe piata – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.

SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

→ capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar când se unosc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață- metoda comparației directe.

Datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Surse de informații:

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzatori, cotație ce se va supune negocierii.

În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel că o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/prorietății. Motivația cumparatorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

Negocierea poate fi mai mare în funcție de motivația vânzării. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumparării.

Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.

Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine.

Surse: www.olx.ro , www.lajumate.ro ,

Grila de calcul:

Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Casa Proprietarului					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		75.000	116.000	86.100
	Suprafața (mp)	46.686,00	6.775,0	11.600,0	23.725,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		11,07	10,00	3,63
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-10%	-3%
	Valoare ajustare		-1,11	-1,00	-0,11



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca 3%-10% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
			9,96	9,00	3,52
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,96	9,00	3,52
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,96	9,00	3,52
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,96	9,00	3,52
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,96	9,00	3,52
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	02.03.2026	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoarea ajustata (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind oferitate pe piata in aceeași perioada a evaluării și au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Comparații pozitive					
7	Localizare	Oras Draganesti-Olt, strada Intrarea Oltului, nr. 36, judetul Olt	Oras Draganesti-Olt, zona mediana, judetul Olt	Municipiul Caracal, intrarea Vornicul Ureche nr. 4, judetul Olt	Oras Corabia, strada Traian, nr. 51A, judetul Olt
	Ajustare (%)		0,0%	-20,0%	20,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	-1,80	0,70
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 2, intrucat este localizata mai favorabil, in Municipiul Caracal și ajustari pozitive pentru comparabila 3, localizare inferioara.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0,0%	10,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,90	0,35
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 2 și 3 intrucat au drumul de acces pietruit, ceea ce reprezinta un dezavantaj marcat cu o ajustare de 10%.			
9	Suprafata	46.686,00	6.775,00	11.600,00	23.725,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		39.911,0	35.086,0	22.961,0
	Ajustare (%)		-39,0%	-35,0%	-22,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3,89	-3,15	-0,77
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 1, 2 și 3 intrucat pretul este invers proportional cu suprafata, s-a luat in considerare o ajustare de 1% la o diferenta de 1.000 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere de 101,90 ml	o deschidere de cca. 35 ml	dubla deschidere	o deschidere mai mica
	Ajustare (%)		5,0%	0,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,50	0,00	0,35
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 1 și 3 intrucat au o deschidere mai mica, ceea ce reprezinta un dezavantaj marcat cu o ajustare de 5-10%.			



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Partial
	Ajustare (%)		-4,4%	-2,9%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-0,44	-0,26	0,00
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1, 2 intrucat au utilitatile la limita proprietatii.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		-0,15	-0,09	0,00
11, 2	Retea de apa	La distanta (200 m-500 m)	La limita terenului	La limita terenului	La distanta (200 m-500 m)
	Ajustare (EUR/mp)		-0,15	-0,09	0,00
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 4	Retea de canalizare	La distanta (200 m-500 m)	La limita terenului	La limita terenului	La distanta (200 m-500 m)
	Ajustare (EUR/mp)		-0,15	-0,09	0,00
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	nespecificat	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	nespecificat	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

14	Alți factori	forma neregulata	forma regulata	forma usor neregulata	forma neregulata
	Ajustare (%)		-20%	-10%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,99	-0,90	0,00
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1 si 2 intrucat au forma regulata, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata.			
	Ajustare NETA		-5,8	-5,2	0,6
	Ajustare NETA (%)		-58,4%	-57,9%	18,0%
	Ajustare BRUTA		6,8	7,0	2,2
	Ajustare BRUTA (%)		68,4%	77,9%	62,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	5	4
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,14	3,79	4,15
	Criteriul de selectie comparabile cea mai	Valoarea dupa "Alte ajustari brut"	Valoarea dupa "Masa ajustari brut"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	Nr. Ajustari	4	5		
	Valoarea (EUR/mp)	4	5		
	Valoarea unitara adoptata (EUR/mp)	4			Valoarea unitara
	Valoare teren (EUR)	193.927	roundit	193.900	4,15
	Valoare teren (LEI)			987.979	24,10
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	02.03.2026			
	1 EUR=	5,0953			
	Valoare propusa abordarea prin plata (EUR)	193.900			
	Valoarea propusa abordarea prin plata (LEI)	987.979			

Stabilirea redeventei:

Valoare de piata (euro)	Valoarea de plata (lei)	Perioada de recuperare(ani)	Valoarea redeventa pe an (euro)	Valoarea redeventa pe an (lei)	Valoarea redeventa pe luna (euro)	Valoarea redeventa pe luna (lei)
193.900	987.979	15	12.926,67	65.865,00	1.077,00	5.489,00



CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Valoarea de plată (euro)	Valoarea de plată (lei)	Perioada de recuperare(ani)	Valoarea redevența pe an (euro)	Valoarea redevența pe an (lei)	Valoarea redevența pe luna (euro)	Valoarea redevența pe luna (lei)
193.900	987.979	15	12.926,67	65.865,00	1.077,00	5.489,00

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.

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.

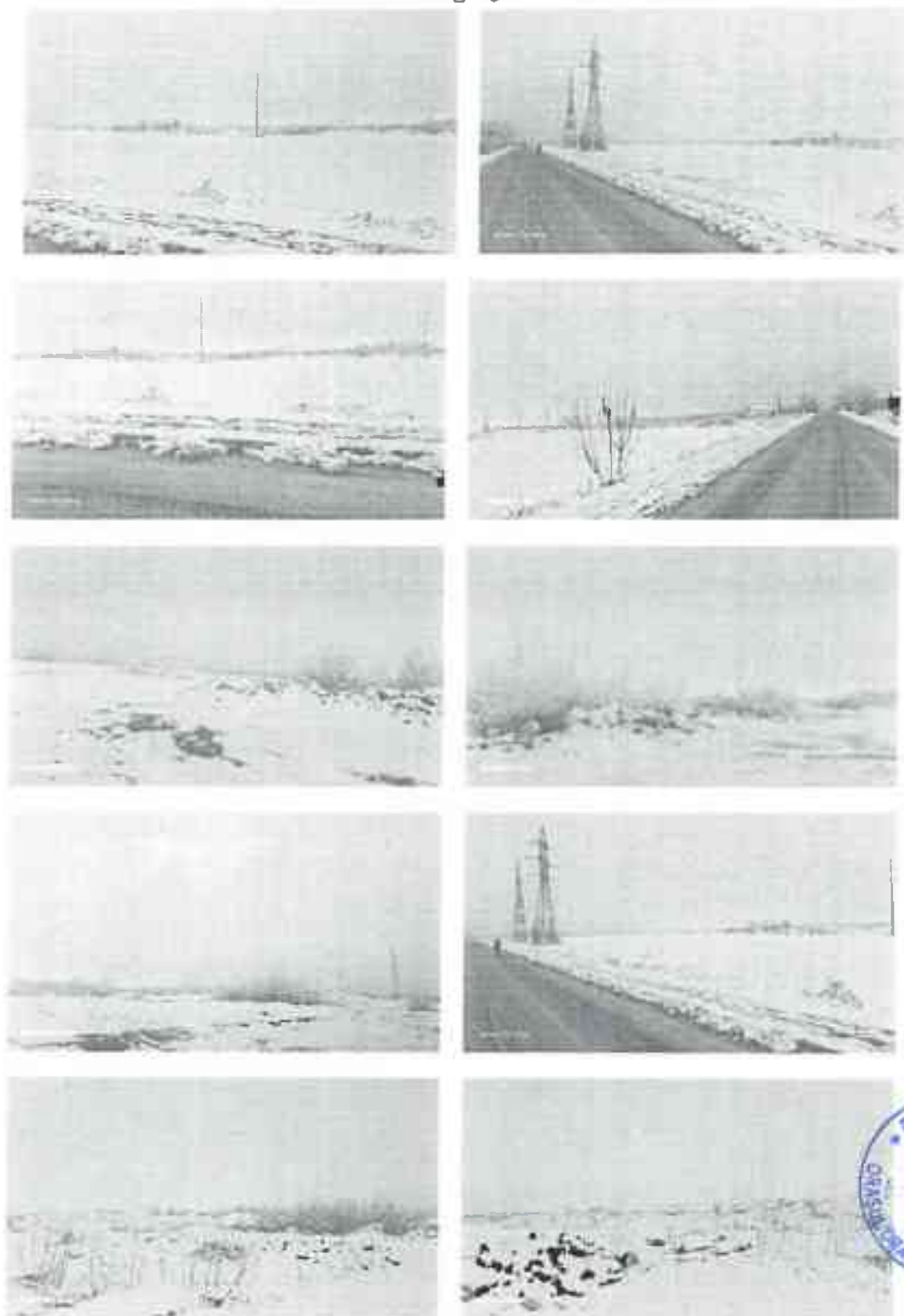
EXPERT EVALUATOR EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
Ec. MITROI AURELIAN-DUMITRU

SC ABSOLUT QUALITY SRL
Membru Corporativ ANEVAR

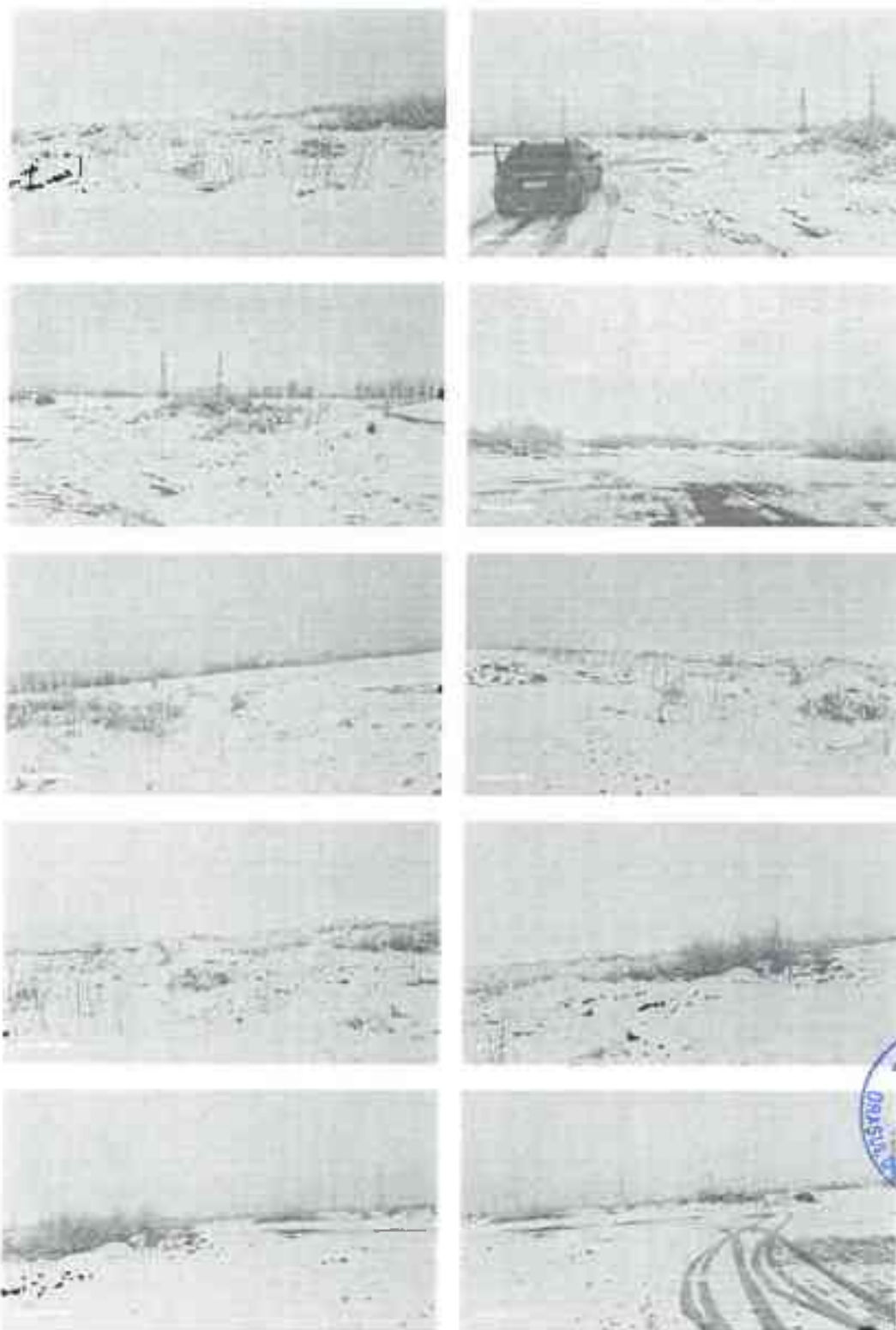


SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

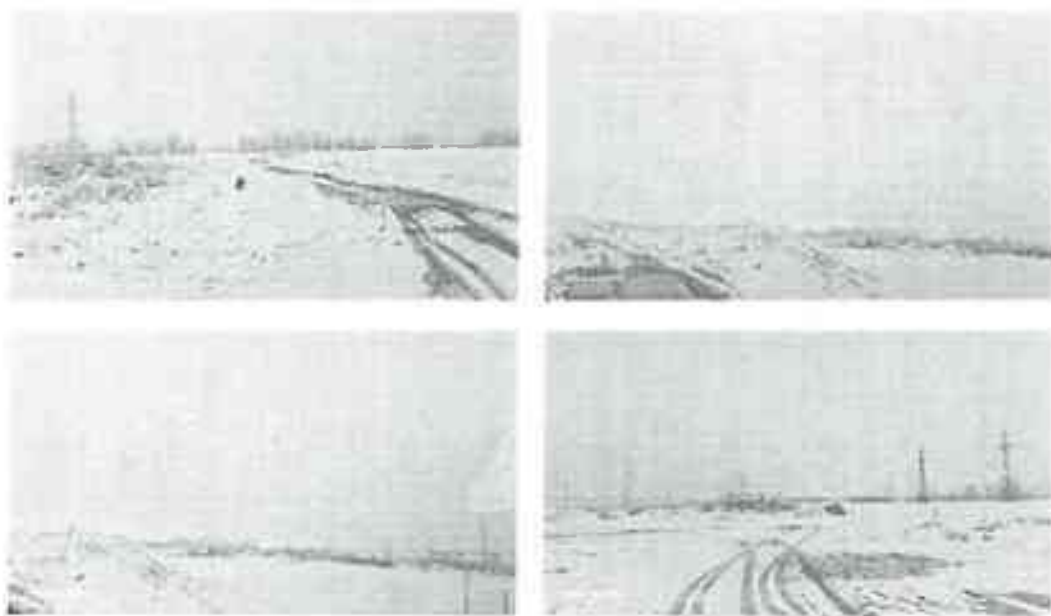
Fotografii



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.nubli24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vindem-teren-rezident-ial-6-775-mp-draganesti-olt-nicolae-titulescu/007ce21e6i1277d2de4930h8ii744013.html>

Vindem Teren Rezidențial 6.775 mp -
Drăgănești-Olt, Nicolae Titulescu

75 000 EUR



Argiris Gabriel Imobiliare

0752306500

Specificații

Descriere

Ofertăm spre vânzare un teren de 6.775 mp, situat într-o zonă liniștită, ideal pentru dezvoltarea unui complex rezidențial.

Caracteristici:

Caracteristici:

Suprafață: 6.775 mp

Preț: 75.000 EUR + TVA

Această proprietate este perfectă pentru investitorii interesați de dezvoltarea de locuințe în Drăgănești-Olt, având un preț foarte competitiv.

Pentru mai multe detalii și vizionări, contactați-ne

ID anunț: 1719413271

Contactează vânzătorul

Bună, nuș interesează oferta
de la dvs. Mulțumesc!

Teren intravilan în suprafața de 6.775 mp, localizat în Orasul Draganesti-Olt, zona mediana, strada asfaltata, deschidere de cca. 35 ml, toate utilitatile.



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Comparabila 2

http://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-IDjXhak.html?search_reason=search%7Corganic



FIRMA

Mihai

Peștiș (Municipiu) 7711

Înregistrat 25.10.2014 21:23

Trimiteti mesaj

Ro 374.514.149

Vezi multe anunțuri de acest tip de ofertă

LOCALITATE

Caracal
OLT



Vezi locația pe hartă

DESPRE COMPANIE

Vand/inchiriez teren

10 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafața utilă: 11.600 m²



Asigurare pentru casa ta

DESCRIERE

Vand/inchiriez teren situat în Caracal, intrarea Vornicu! Ureche nr. 4, în suprafața de 11600 mp.

Teren intravilan în suprafața de 11.600 mp, localizat în Municipiul Caracal, intrarea Vornicu! Ureche nr. 4, județul Olt, strada pietruită, dubla deschidere, toate utilitățile.



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Comparabila 3

<https://www.istoria.ro/ro/oferta/vanzare-teren-corabia-omv-peitrom-ID1vXA>



Vanzare teren Corabia_OMV Petrom

86100 € 4 €/m²

OMV Petrom

OMV Petrom

☎ 0272 60 10 10

📍 Bulevardul Carpeni, Deraștia, Olt

📄 3/4

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	23725 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Descriere

OMV Petrom SA vinde teren in suprafata de 23.725 m2, situat in Corabia, str. Traian, nr. 51A, jud. Olt.

Proprietatea este pozitionata in SV localitatii, intr-o zona industriala/depozitare, limitrofa cu o zona rezidentiala.

Accesul la proprietate se realizeaza din str. Traian (DN54A), printr-un drum secundar.

Vecinatati - proprietati industriale, comerciale si rezidentiale, proprietati private si publice.

Cadastru, intabulare, acte complete.

Pret de vanzare: 86.100 EURO, inclusiv TVA 21% (se aplica taxarea inversa in cazul vanzării terenului catre o persoana juridica platitoare de TVA).

Pentru detalii despre proprietate, vizionare si descrierea procesului de vanzare, va rugam sa ne contactati pe e-mail sau la telefon (doar de luni pana vineri, intre orele 9-17).

Teren intravilan in suprafata de 23.725 mp, deschidere mai inca, drum de acces pietruit, Oras Corabia, strada Traian, nr. 51A, judetul Olt.



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Alte oferte vanzare terenuri

http://www.olt.ro/d/oferte-teren-intravilan-3165-mp-IDk,111.html?search_reason=search%7Corganic



PRIVAT

daniel

Pe OLT din septembrie 2015
Acte uzuale 1026

Trimite mesaj

☎ 0740 172 786

Nu! Mă interesează altă ofertă de vânzare >

LOCALITATE

Maruntel
OLT

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Teren intravilan 3165 mp

10 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 165 m²

Asigurare pentru casa ta

Partener Allianz TIRAC



DESCRIERE

Teren intravilan de vânzare în loc. Maruntel Jud. OLT. suprafața de 3 165 mp. (loc pentru construcții, 50 m până la strada asfaltată, detalii și informații la 0740172786.

SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-caracal-omv-petrom-IDhUS5>



Vanzare teren Caracal_OMV Petrom

9 970 € 7 €/m²

Strada Vasile Alecsandri, Caracal, Olt

Alexandru Vestic

OMV Petrom

0372 100 909

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1396 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDETUL OLT

Descriere

De vanzare, teren în suprafața de 1.396 m2, situat în Caracal, str. Silozului, nr. 1, Jud. Olt.

Pret de vanzare: 9.970 EURO, inclusiv TVA 19% (se aplică taxarea inversă în cazul vânzării terenului către o persoană juridică platitoare de TVA).

Pentru detalii despre proprietate, vizionare și descrierea procesului de vanzare, va rugăm să ne contactați la telefon (doar de luni până vineri, între orele 9-17).

<https://www.olx.ro/d/oferta/48ha-teren-centru-parc-logistic-fabrica-stocare-energie-data-center-IDIHGvL.html?search=corabia®ion=search%7Ccorabia>

TEREN PARC LOGISTIC - 48 ha

FIRMA
Agromec Vișina S.A.
076 526 0400

LOCALITATE
Corabia
Olt

VEZI LOCALITATEA PE HARTĂ

DESPRE COMPANIE



48ha Teren Centru/ Parc Logistic- Fabrica- Stocare Energie Data center

7,80 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 480 000 m² Extravilan / Intravilan: Extravilan

①

Asigurare pentru casa ta Parteneri Allianz  Tiriac 

DESCRIERE

Se vând 48 de ha de teren cu următoarele specificații:

- Drum Național la Est
- Cale ferată la Vest
- Drum Județean la Sud
- acces la electricitate
- acces la gaze
- acces la canalizare
- 13 km distanță până la Portul Corabia, Port ce intră în modernizare din 2026

Este cea mai bună locație din județul Olt, cu aceste specificații, potrivită pentru parc logistic, fabrica de producție sau panouri fotovoltaice.



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-1Dkg08C.html?search_reason=search%7Corganic



PRIVAT

donutpac

Pe OLX din noiembrie 2015

Adresa de e-mail: donutpac@olx.ro

Trimite mesaj

☎ 075 950 2782

Mă mută automat la poartă video

LOCALITATE

Veina Nouă
OT

Vezi locație pe hartă

DREPTURILE CONJUGATELOR

Teren de vânzare

17 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 4 000 m²

Asigurare pentru casa ta

Partener Allianz @ Jiriac

DESCRIERE

Teren intravilan 4000 mp, împrejmuit cu gard de sârmă și bransament electric trifazat
Preț 17000 €



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDETUL OLT



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

CARTE FUNCIARĂ NR. 51962
COPIE

Carte Funciara Nr. 51962 Dragănești Olt

A. Partea I. Descrierea imobilului:

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Dragănești-OLT, Str. Între Orașe Okulul, Nr. 36, Jud. OLT

Nr. Cart	Nr. cadastru / topografic	Suprafață (m ²)	Observații / Referințe
11	51962	46,886	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri prevăzute la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15 / 09/03/2014 Act Administrativ nr. 31, din 28/09/2014 emis de CONSILIUL LOCAL DRĂGĂNEȘTI-OLT, Județ Administrativ nr. 17/14/02 din 2013 emis de PRIMĂRIA DRĂGĂNEȘTI-OLT; intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, de bunuri mobile, debanțat prin lege. nota actuală 1/1, nota inițială 1/1 1) ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT, C.I.R. 5209917	A1
01958 / 09/10/2015 Act Comunal nr. 31, hotărâre, din 27/08/2015 emis de CONSILIUL LOCAL DRĂGĂNEȘTI-OLT; se notează actualizarea adresei imobilului din strada, intrarea Comunei nr. 14 în strada intrarea Comunei nr. 14	A1
01371 / 24/12/2015 Act Comunal nr. Ordonanță 700, din 09/07/2014 emis de Direcția Generală ANAFI; se notează actualizarea informațiilor tehnice cu privire la adresa imobilului	A1
45751 / 29/03/2021 Act Administrativ nr. cerere nr. 45751, din 29/03/2021 emis de SC CARDINAL SYSTEM PRO CAD SRL;	A1
A1 se notează reparaționarea terenului de sub A1 and	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind membramente, sarcini de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NUȚ	



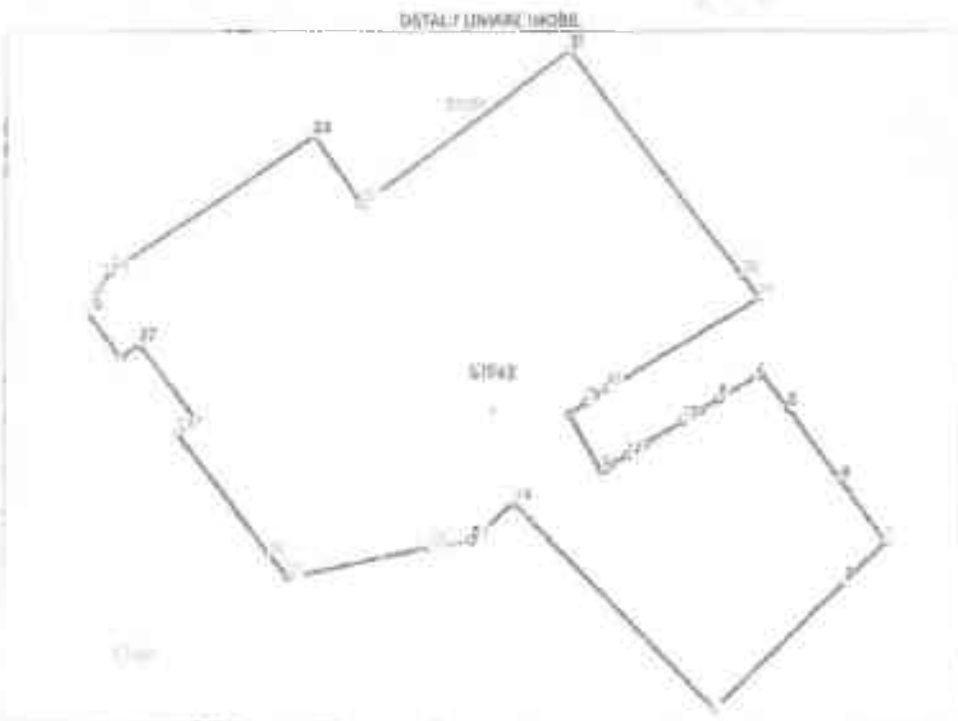
SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Către Funciar Nr. 51962 Comuna Dragănești-Orșova, Dragănești Olt
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51962	46.686	neamproruit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie folosință	Suprafața (mp)	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cultură	46.686			

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecția în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	77.48	2	3	24.425
3	4	33.447	4	5	38.149
5	6	19.859	6	7	2.663
7	8	17.934	8	9	9.025
9	10	9.002	10	11	19.975
11	12	9.024	12	13	9.003



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Căța Funciară Nr. 51967 Comuna/Drapănești, Județul Olt

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	4.189	14	15	28.034
15	16	8.099	16	17	5.318
17	18	5.317	18	19	75.587
19	20	12.958	20	21	121.054
21	22	110.263	22	23	36.875
23	24	104.277	24	25	20.14
25	26	24.789	26	27	10.0
27	28	40.0	28	29	10.0
29	30	88.116	30	31	12.72
31	32	81.287	32	33	15.613
33	34	24.319	34	1	124.005

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



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL 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



HOTĂRĂRE

privind modificarea, completarea unor poziții din Anexa la H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 30 / 29.06.2018 referitoare la însușirea inventarului actualizat al domeniului privat al Orașul Drăgănești - Olt

Având în vedere:

- Referențial de aprobare nr. 32988/22.11.2023 al utilizatorului de proiect;
- Raportul nr. 32990/22.11.2023 al Serviciului Urbanism, investiții, program extern și disciplină în construcții din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Procesul-verbal al ședinței Comisiei speciale de inventariere din data de 22.11.2023;
- Avizul nr. 331/27.11.2023 al Comisiei Buzet, finanțe, contabilitate din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 341/27.11.2023 al Comisiei Urbanism-amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 319/27.11.2023 al Comisiei Juridice, disciplină, drepturi cetățenești din cadrul Consiliului local al Orașului Drăgănești-Olt;

În conformitate cu prevederile:

- art. 59, 60 din Legea nr. 24 / 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- art. 555 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129 alin.(1), alin.(2) lit. c, art. 357 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;
- H.G. nr. 392 / 2020 pentru aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al coronei, al orașelor, al municipiilor și județelor;

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

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă modificarea pozițiilor nr. 2 și 12 din cadrul Capitolului Terenuri ce aparțin domeniului privat în baza art. 26 din legea nr. 18 / 1991 din cadrul Anexei la H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 30 / 29.06.2018 referitoare la însușirea inventarului actualizat al domeniului



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

privat al Orașul Drăgănești – Olt”, urmând ca aceasta să aibă conținutul individualizat în Anexele nr. 1 și nr.2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. Se aprobă completarea Capitolului *Terenuri ce aparțin domeniului privat în baza art.26 din Legea nr. 18 / 1991* din cadrul Anexei la H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 30 / 29.06.2018 referitoare la însușirea inventarului actualizat al domeniului privat al Orașul Drăgănești – Olt” cu o nouă poziție cu nr. 44, cu conținutul individualizat în Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. III. Toate celelalte prevederi ale sus-menționatului act de autoritate locală rămân neschimbate și își produc în continuare efectele.

Art. IV. Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Serviciului Urbanism, investiții, program extern și disciplină în construcții – Comp. cadastru din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt.

Art. V. Hotărârea se va comunica :

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești Olt;
- Serv. Urbanism, cadastru, investiții, program extern și disciplină în construcții din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt
- Direcției economico-financiare – Serv. contabilitate, buget, finanțe, achiziții publice.

Nr. 133 / 28.11.2023

Președinte de ședință,
Consilier local,
FIERARU Gheorghe

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 valabile exprimate (17 consilieri locali în funcție) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

F.6
(pag.1)

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI - OLT

Nr. 13168 din 25.02.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. .../... din 25.02.2026

În scopul: EVALUARE TEREN

Că umare a Cererii adresate de TUDORICĂ MARIAM - VIOREL, PRIMAR AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI - OLT, cu domiciliul/sediul în județul Olt, oraș Drăgănești - Olt, comuna , satul , sectorul : cod poștal 235400, strada Nicolae Titulescu, nr. 150, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax , e-mail înregistrată în nr. 13168 din 25.02.2026,

pentru imobilul — teren și/sau construcții , situat în județul Olt, municipiul/orașul/comuna Drăgănești - Olt, satul , sectorul , cod poștal 235400, str. Intrarea Oltului, nr. 36, bl. , sc. , et. , ap. sau identificat prin:

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism în faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local nr. ,

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul cuprins din teren, situat în intravilan, aparținând U.A.T. oraș Drăgănești - Olt, conform CF nr. 519/2.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Teren având categoria de folosință curentă — construcții, în suprafață de 46,636 mp, situat în strada Intrarea Oltului, nr. 36

3. REGIMUL TEHNIC :

Circulația pe strada Intrarea Oltului

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **EVALUARE TEREN**

*Se poate emite și în formă de anexă la cererea de autorizare a construcției. Rezultatul în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul eliberării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE

Adresă: Str. Ion Măceșanu, nr. 3, Mun. Slatina, jud. Olt



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

P.6
(pag.2)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/inăncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale și notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul detuării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE

va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); DA

c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.C.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

.....

alimentare cu energie electrică

salubritate

.....

alimentare cu energie termică

transport urban

.....

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

F.6
(pag.3)

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

.....

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

.....

e) punctul de vedere/hetral administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original) ;
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Ing. **TUDORICA Malina** *Presedinte*

SECRETAR GENERAL,
Jr. **JIDOVU Laurențiu**

ARHITECT-ȘI
Ing. **PREOTEASA**

Achitat taxa de : ___ lei, conform Chitanței nr. ___ din _____.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de _____.



SC ABSOLUT QUALITY SRL
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUDEȚUL OLT

F.6
(pag.4)

În conformitate cu prevederile Legii nr.30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism*

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
Ing. TUDOR CA Măriaș - Nicolae

SECRETAR GENERAL
Jr. JIDOVU Laurențiu

ARHITECT-SEF
Ing. TUDOR CA Măriaș - Nicolae

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

Președinte de ședință,
Consilier local,
ACHIM Lăliu



Contrasemnează,
Secretar,
JIDOVU Laurențiu-Adrian