

PROIECT DE HOTĂRÎRE  
cu privire la : achiziționarea  
unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A

Primarul orasului Piatra Olt

Avînd în vedere:

- Referatul de aprobare nr.11095/04.01.2022 la proiectul de hotarare privind achiziționarea unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A
  - Raportul de specialitate nr.11096/04.01.2022 privind achiziționarea unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A
  - Incheierea nr. 1427 din 15.10.2020 de validare a mandatului candidatului RADA NICUSOR in functia de PRIMAR al Orasului Piatra Olt, judelul OLT.
  - Hotararea Consiliului Local nr.72/29.11.2021 cu privire la acordul de principiu in vederea achiziționarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A
  - Dispozitia nr.561/20.12.2021 privind constituirea Comisiei de negociere directa in vederea achiziționarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A.
  - Raportul de evaluare nr.26299/23.12.2021, intocmit de catre o persoana autorizata PFI Popa I. Eleonora, privind evaluare cladire-spatiu comercial in suprafata de 45,20 mp situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A
  - Dispozitiilor art.129 alin. 2 , lit. C si alin. 7 lit.a din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
  - Proces verbal de negociere directa nr.26431/29.12.2021, in vederea achiziționarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A
- In temeiul art.196 alin.1,lit.a din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aproba achiziționarea unui imobil in suprafata de 45,20 mp , cu valoarea de 5200 lei, in vederea demolarii acestuia si punera la dispozitie a terenului pentru realizarea obiectivului de investitie "Imbunatatirea calitatii vietii populatiei prin modernizarea spatiilor publice si a infrastructurii in orasul Piatra Olt, judetul Olt", "Reabilitare, modernizare si dotare Scoala Generala(Gimnaziala) cu clasele I-VIII, Piatra" prin POR AXA 13.

Art.2. Prezenta hotarare se va transmite:

- Institutiei Prefectului-judetul Olt
- Primarului oras Piatra Olt
- Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local

INITIATOR,  
Primarul orasului Piatra Olt  
NICUSOR RADA

Contrasemneaza,  
Secretarul general,  
PETRISOR STOICA



ROMANIA  
JUDETUL OLT  
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT  
NR.11095/04.01.2022

REFERAT DE APROBARE,  
cu privire la : achizitionarea  
unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A

Prezentul referat de aprobare insoteste proiectul de hotarare initiat cu privire achizitionarea unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A

Conform :

-realizare obiectivului de investitie "Imbunatatirea calitatii vietii populatiei prin modernizarea spatiilor publice si a infrastructurii in orasul Piatra Olt, judetul Olt", "Reabilitare, modernizare si dotare Scoala Generala(Gimnaziala) cu clasele I-VIII, Piatra " prin POR AXA 13

- Hotararea Consiliului Local nr.72/29.11.2021 cu privire la acordul de principiu in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A

-Raportul de evaluare nr.26299/23.12.2021, intocmit de catre o persoana autorizata PFI Popa I. Eleonora, privind evaluare cladire-spatiu comercial in suprafata de 45,20 mp situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A.

-Dispozitia nr.561/20.12.2021 privind constituirea Comisiei de negociere directa in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A.

Valoarea imobilului stabilita pe baza de raportului de evaluare , intocmit de o persoana autorizata, atestata ANEVAR este de 5285 lei.

In urma negocierii cu SC Cristina Junior SRL, conform Procesului verbal de negociere directa nr.26431/29.12.2021, pentru achizitionarea unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A , valoarea negociata este de 5200 lei, in vederea demolarii acestuia si punera la dispozitie a terenului pentru realizarea obiectivului de investitie "Imbunatatirea calitatii vietii populatiei prin modernizarea spatiilor publice si a infrastructurii in orasul Piatra Olt, judetul Olt", "Reabilitare, modernizare si dotare Scoala Generala(Gimnaziala) cu clasele I-VIII, Piatra" prin POR AXA 13.

Avand in vedere cele prezentate mai sus va prezint urmatorul proiect de hotarare.

PRIMAR,  
Nicusor RADA



ROMANIA  
JUDETUL OLT  
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT  
Nr.11096/04.01.2022

RAPORT DE SPECIALITATE  
cu privire la : achizitionarea  
unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A

Prezentul raport de specialitate insoteste proiectul de hotarare initiat pentru achizitionarea unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A

Avand in vedere:

-realizarea obiectivului de investitie "Imbunatatirea calitatii vietii populatiei prin modernizarea spatiilor publice si a infrastructurii in orasul Piatra Olt, judetul Olt", "Reabilitare, modernizare si dotare Scoala Generala(Gimnaziala) cu clasele I-VIII, Piatra " prin POR AXA 13

- Hotararea Consiliului Local nr.72/29.11.2021 cu privire la acordul de principiu in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A

-Raportul de evaluare nr.26299/23.12.2021, intocmit de catre o persoana autorizata PFI Popa I. Eleonora, privind evaluare cladire-spatiu comercial in suprafata de 45,20 mp situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A.

-Dispozitia nr.561/20.12.2021 privind constituirea Comisiei de negociere directa in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A.

Valoarea imobilului stabilita pe baza de raportului de evaluare , intocmit de o persoana autorizata, atestata ANEVAR este de 5285 lei.

In urma negocierii cu SC Cristina Junior SRL, conform Procesului verbal de negociere directa nr.26431/29.12.2021, in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A , valoarea negociata este de 5200 lei, pentru demolarea acestuia si punera la dispozitie a terenului pentru realizarea obiectivului de investitie "Imbunatatirea calitatii vietii populatiei prin modernizarea spatiilor publice si a infrastructurii in orasul Piatra Olt, judetul Olt", "Reabilitare, modernizare si dotare Scoala Generala(Gimnaziala) cu clasele I-VIII, Piatra" prin POR AXA 13 .

Urmarea celor prezentate mai sus supun spre analiza proiectul de hotarare.

Consilier superior,  
Nicoleta VOICU



PRIMĂRIA ORAȘ PIATRA OLT  
JUDEȚUL OLT  
REGISTRATURA  
nr. 26299  
21 Dec 12 Oraș Piatra Olt

Nr.506/23.12.2021

**Raport de evaluare**  
**CLADIRE - SPATIU COMERCIAL**



**Client:** ORASUL PIATRA - OLT, JUDEȚUL OLT

**Proprietar cladire:** SC CRISTINA JUNIOR SRL

**Utilizatori desemnati:** CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI PIATRA OLT

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al *clientului/utilizatorului desemnat*.

## SINTEZA

---

Client: **ORASUL PIATRA - OLT, JUDETUL OLT**

Proprietar: **SC CRISTINA JUNIOR SRL**

Adresa imobilului: Orasul Piatra Olt, sat Piatra, Str. Aviator Iliescu nr. 1A

Utilizatori desemnati: **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI PIATRA OLT**

Subsemnata Popa Eleonora Popa, membru titular ANEVAR specializare Evaluarea proprietatii imobiliare si Bunuri mobile, mai jos prezint raportul de evaluare pentru Cladire - Spatiu comercial. Lucrarea s-a efectuat in baza contractului incheiat cu clientul;

### Stabilirea misiunii de evaluare, obiectivele evaluarii

Conform solicitarii clientului si a documentelor puse la dispozitia evaluatorului, se solicita evaluarea unei cladiri Spatiu comercial - situat in incinta Scolii Generale cu clasele I-VII din satul Piatra, str. Av. Iliescu, in vederea unei tranzactii;

Proprietatea supusa evaluării este o cladire comerciala in suprafata construita de 45.2 mp situata pe terenul in suprafata de 200 mp aflat in domeniul privat al orasului Piatra Olt;

Proprietarul cladirii este SC CRISTINA JUNIOR SRL;

Dreptul de folosinta al terenului pe care este amplasata constructia este reglementat prin

Contractul de concesiune nr 2668/06.05.2004 incheiat intre Consiliul Local al orasului Piatra Olt si SC CRISTINA JUNIOR SRL, pe o perioada de 49 ani;

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea lucrarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind obiectivele supuse evaluarii si identificarea in teren;
- Inspectia in teren a fost efectuata in data de 08.12.2021 de catre evaluator autorizat Popa Eleonora, in prezenta unui reprezentant al clientului.

Scopul evaluarii: tranzactie (cumparare)

Tipul valorii estimate potrivit scopului evaluarii: Valoare echitabila

Surse de informatii si materialul tehnic utilizat:

Informațiile utilizate au fost:

- ⇒ Standarde de evaluare a bunurilor ANEVAR
- ⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și dimensiunile din acte;
- ⇒ Legislatia in vigoare
- ⇒ Informații privind piața imobiliara specifica
- ⇒ Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ⇒ Clientul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluatorului (situație juridică, suprafețe, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ⇒ presa de specialitate si evaluatorului care își desfășoară activitatea pe piața locala;
- ⇒ baza de date a evaluatorului

## ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In baza rationamentului profesional prezentat in raportul de evaluare, cu luarea in considerare a criteriilor privind adecvarea si precizia tehnicilor/metodelor utilizate in corelatie cu tipul proprietatii si scopul evaluarii, cantitatea si calitatea informatiilor regasite in piata specifica si utilizate in procesul de evaluare, formulez urmatoarea opinie:

**Valoarea** echitabila a activului de evaluat, respectiv cladire spatiu comercial care face obiectul evaluarii, este cea obtinuta la abordarea prin cost- Metoda costului de inlocuire net, adica suma de: **5.285 lei**

Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
Eleonora Popa

Stampila



Data inspectiei: 08.12.2021

Data redactarii raportului: 23.12.2021

---

<b>SINTEZA</b>	<b>2</b>
<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>5</b>
Identificarea si competenta evaluatorului	5
Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	5
Utilizatori desemnati:	5
Identificarea activului supus evaluarii	5
Scopul evaluarii	5
Tipul valorii, conformitatea cu Standardele aplicabile	6
Data evaluarii	6
Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	6
Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea	7
Ipoteze speciale	7
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	7
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	7
<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>9</b>
Identificarea obiectivelor evaluarii	9
<b>EVALUAREA</b>	<b>10</b>
Abordarea prin cost	10
Metode din cadrul abordării prin cost	10
Metoda costului de inlocuire	10
Concluzia asupra valorii	12
Ipoteze si ipoteze speciale	13

## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

---

### Identificarea si competenta evaluatorului

Popa Eleonora, membru titular Anevar, Specializarile EPI, EBM

Legitimatia si Parafa: 15370- valabila 2021

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 23642026

Sediul: Bals, Str. N. Titulescu, nr. 38, Jud Olt;

Tel: 0746955091; 0799985221,

E-mail: [norypopa@yahoo.com](mailto:norypopa@yahoo.com)

Subsemnata declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda calificarile corespunzatoare pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate si in cadrul lucrarii nu am apelat la asistenta profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

### Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

#### Client:

Denumire: ORASUL PIATRA - OLT, JUDETUL OLT;

Adresa : Adresa : PIATRA OLT, str. Florilor, nr. 2, jud. Olt;

Date de identificare fiscala: Cod fiscal 4491237,

#### Utilizatori desemnati:

Consiliul Local al orasului Piatra Olt, Jud. Olt

Acest raport de evaluare nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

### Identificarea activului supus evaluarii

Proprietatea supusă evaluării este o cladire comerciala in suprafata construita de 45.2 mp situata pe terenul in suprafata de 200 mp aflat in domeniul privat al orasului Piatra Olt;

Proprietarul cladirii este SC CRISTINA JUNIOR SRL;

Dreptul de folosinta al terenului pe care este amplasata constructia este reglementat prin

Contractul de concesiune nr 2668/06.05.2004 incheiat intre Consiliul Local al orasului Piatra Olt si SC CRISTINA JUNIOR SRL, pe o perioada de 49 ani;

Din informatiile primite la inspectie, spatiul nu mai este utilizat de cca 2 ani si prezinta depreciieri fizice si functionale semnificative

### Scopul evaluarii

Tranzactie (Cumparare) cladire



## Tipul valorii, conformitatea cu Standardele aplicabile

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020;
  - SEV 100 Cadrul general
  - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
  - SEV 103 Raportare (IVS 103)
  - SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
  - SEV 105 Abordări și metode de evaluare

### **Tipul valorii: Valoare echitabilă**

Definiția valorii Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii

„Valoarea echitabilă” este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață.

Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Definiția valorii de piață:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ va fi schimbat, la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării

Data inspecției : 08.12.2021

Data redactării raportului este 23.12.2021

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Pășii parcurși în documentarea necesară pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluării
- Inspectia proprietatii, a fost efectuată în data de 08.12.2021 de către evaluator autorizat Popa Eleonora, în prezența unui reprezentant al clientului;

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către utilizator/client, și a identificat activul/activele împreună cu reprezentantul clientului, s-au realizat fotografii.

Nu am realizat o analiză structurală a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/proprietar.

- Culegerea și analiza informațiilor referitoare la identificarea lucrărilor efectuate în cadrul obiectivelor evaluării,

#### **Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Informațiile<sup>1</sup> utilizate au fost:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020;
- Sursa informației: Cataloage IROVAL – Editura IROVAL, Creat cu aplicația Kost Plus (indici 2021-2022) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator

#### **Ipoteze speciale**

Evaluarea este valabilă doar pentru scopul precizat și reprezintă valoarea echitabilă; Valoarea raportată este valabilă în condițiile în care partile, respectiv concedentul și concesionarul se învoiesc privind încetarea contractului de concesiune și transferul dreptului de proprietate;

#### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (sinteză, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către utilizatorii desemnați și pentru scopul precizat.

#### **Declarația conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că

<sup>1</sup> Sursele de informații au fost reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

nu am niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul poseda calificarile corespunzatoare pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate si in cadrul lucrarii nu am apelat la asistenta profesionala de stricta specialitate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala.

Cu stima,  
Evaluator Autorizat,  
Eleonora Popa



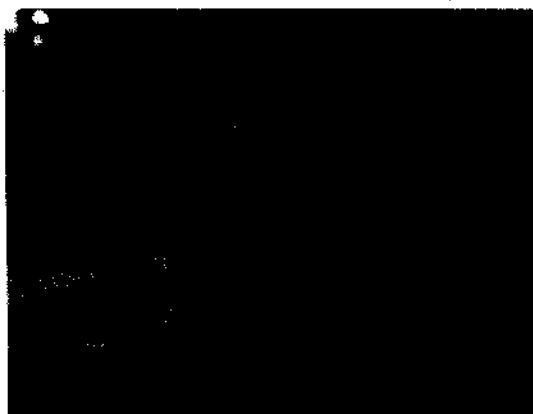
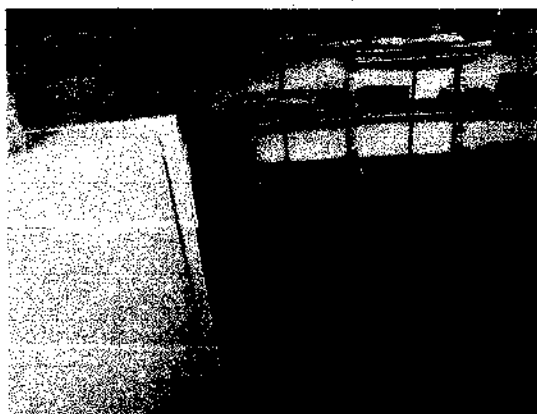
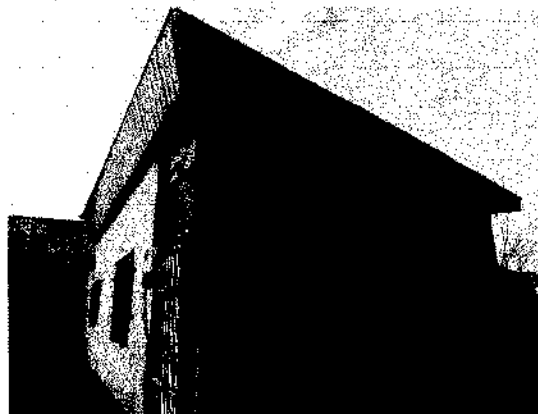
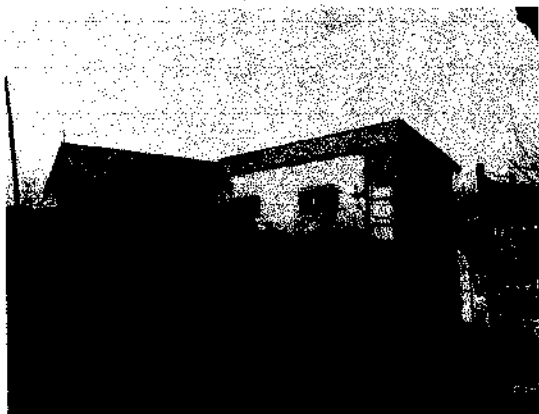
## PREZENTAREA DATELOR

---

### Identificarea obiectivelor evaluarii

Fisa cladire	
Subiect	<b>Spatiu comercial- Magazin</b>
Adresa	Orasul Piatra Olt, sat Piatra, Str. Aviator Iliescu, nr. 1A
Amplasare	Incinta Scolii generale cu clasele I-VIII, Sat Piatra
Suprafata construita (mp)	45.2
Destinatie	comerciala
An PIF	2004
Regim de inaltime	Parter
Sistem constructiv	Regim de inaltime Parter, Structura metalica, Acoperis sarpanta din lemn fara astereala cu invelitoare din tabla zincata ondulata
Finisaje	Placaje la interior cu rigips, cu zugraveli lavabile, pardoseli din gresie, tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan,
Instalatii	Electrice,
Situatia actuala a cladirii	Stare tehnica satisfacatoare, prezinta semne de deprecieri fizice semnificative, neutilizata la data evaluarii
Vecinatati	Scoala generala, case unifamiliale
Artere importante	Str. Aviator Iliescu, DN 54

La data evaluarii, cladirea era neutilizata, inspectia s-a efectuat de la exterior



## EVALUAREA

Pentru scopul evaluării, evaluatorul a considerat oportun a se aplica în cadrul raportului de evaluare

- Abordarea prin cost - Metoda costului de înlocuire

### Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reonstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Abordarea prin cost ar trebui să fie utilizată și ar trebui să i se acorde o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) participanții ar putea să recreeze un activ cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a activului subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar activul ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat activul subiect,
- (b) activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau
- (c) tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi valoarea de înlocuire.

### Metode din cadrul abordării prin cost

În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:

- (a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă,
- (b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului și
- (c) metoda însumării: metodă prin care valoarea unui activ se calculează prin însumarea valorilor individuale ale părților sale componente.

### Metoda costului de înlocuire

În general, costul de înlocuire este costul relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității activului, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia.

Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

- (a) calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un activ care îi oferă o utilitate echivalentă,
- (b) determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale activului subiect și
- (c) scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține o valoare a activului subiect.

## Deprecierea

În contextul abordării prin cost, „deprecierea” se referă la ajustările aplicate costului estimat pentru a crea un activ echivalent ca utilitate, ajustări care reflectă influența asupra valorii a oricărei forme de depreciere care afectează activul subiect.

În mod uzual, ajustările pentru depreciere se aplică pentru următoarele tipuri de depreciere, care pot fi la rândul lor împărțite în mai multe subcategorii când se aplică ajustările:

(a) Deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale.

(b) Deprecierea funcțională: Orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.

(c) Deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

## Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată numai pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă

Stabilirea uzurii fizice s-a făcut în paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare clădire și aplicarea uzurii diferentiat pe element sau grup de elemente asemănătoare ca structura.

Pentru exprimarea cât mai corectă a coeficientului de uzura fizică real estimat s-a procedat la “descompunerea” clădirii în categorii de lucrări unde sunt înglobate materiale cu viața

lunga și categorii de lucrări unde sunt materiale cu viața scurtă. Pentru determinarea coeficientului de uzură clădirile au fost "descompuse" în următoarele categorii de lucrări:

Structura de rezistență	- durată de viață lungă
Anvelopă	- durată de viață medie
Finisaje	- durată de viață scurtă
Instalații	- durată de viață scurtă

Procentele de depreciere pe categorii de lucrări au fost apreciate de evaluator la data vizualizării, având în vedere starea tehnică a construcției.

Depreciere funcțională - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

Au fost identificate neadekvări funcționale, cuantificate ca fiind intervenția asupra finisajelor interioare și exterioare

Depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Deprecierea externă a fost estimată la 30%, practic a fost ajustată valoarea obținută după deducerea depreciilor fizice și funcționale a unor proprietăți comerciale aflate la vânzare.

**Costul de înlocuire net**

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea depreciilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al clădirii

Fisa de calcul este prezentată în capitolul Anexe:

**Concluzia asupra valorii**

Aplicând toate cele prezentate mai sus valorile rezultate se bazează pe costul de înlocuire net de la data evaluării este următoarea:

**CIN construcție**

**5,285 lei**

## Ipoteze si ipoteze speciale

---

- ⇒ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ⇒ Toate elementele de calcul s-au preluat din informațiile documentele puse la dispoziția evaluatorului și din informațiile obținute la inspecție.
- ⇒ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ⇒ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse care să afecteze proprietatea evaluată;
- ⇒ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și informațiile puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- ⇒ Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.



Beneficiar raport: ORAS PIATRA OLT Destinatari: Data evaluarii: 08.12.2021 / Curs la data evaluarii: 4,949 lei/LEUR  
 Proprietate Evaluata: OLT, PIATRA-OLT. Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 0,966 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - MAGAZIN

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	STRMAGP	Structura obidire magazin parter fara subsol - pe cadre din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie		mp Ad	N	45.2	843.08	38.107,22	100,00	38.107	0	2	99
2	ITZNOND	Involtorie din tabla ondulata/cuata zincata pe astereala, montata pe sipci de lemn de rasinoase		mp Ad	N	45.2	98.51	4.452,65	100,00	4.453	0	3	51
3	FNEMAGP	Finisaj interior cladire magazin parter fara subsol - zugravet, gresie in magazin, mozaic in depozit, vitre aluminii cu geam termopan		mp Ad	N	45.2	698,34	31.564,97	100,00	31.565	0	2	99
4	NELMAGP	Instalati electrica cladire magazin parter fara subsol		mp Ad	N	45.2	337,69	15.263,59	100,00	15.264	0	2	99
		<b>TOTAL FISA</b>					<b>89.388</b>			<b>89.388</b>	<b>0</b>		

\* Costurile de nou indezat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef.recapit.deviz analitic. Coef.cheat.indirecte din catalog. iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii  
 - Surse informatice: 1 = "CI-CR C.rez.identitate"; 2 = "CI-CR C.industria, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Obidiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri IMTEK si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / ROVAL 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL 6 - "Centrale eoliene" - Editura ROVAL 7 - "COSTURILE DE RECONSTRUCTIE - COSTURILE DE INLOCUIRE CU ALTRI DEBROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura ROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu  
 - Creat cu aplicatia KostPlus (Indici 2021-2022) - www.kostplus.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Deprecieri	Pondere elem Dvn	Dvr	Vef	Deprec fizica	Pondere depreciere	CIB de nou	89,388 lei	
Structura	43.00%	60	51	55	91.67%			
Involtitoare	5.00%	50	51	45	90.00%			
Finisaje	30.00%	30	51	25	83.33%			
Instalatii	30.00%	30	51	25	83.33%			
	<b>TOTAL depreciere fizica</b>						<b>68.92%</b>	
	Dfiz nerecuperabila calculata						<b>61,603 lei</b>	
	Cost depreciat fizic						<b>27,785 lei</b>	
	Depreciere functionala (50% finisaje-involitoare)						<b>20,235 lei</b>	
	Cost de depreciat fizic si functional						<b>7,550 lei</b>	
	Depreciere externa						<b>30% lei</b>	
	<b>CIN constructie</b>						<b>5,285 lei</b>	



HOTĂRÎRE

cu privire la : acordul de principiu in vederea achizitionarii  
unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A

Consiliul Local al orasului Piatra Olt

Avînd în vedere:

- Referatul de aprobare nr.24790/24.11.2021 la proiectul de hotarare privind acordul de principiu in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A
  - Raportul de specialitate nr.24791/24.11.2021 privind acordul de principiu in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A
  - Ordinul Prefectului-judetul Olt nr.4871/30.10.2020 privind constituirea indeplinirii conditiilor legale de constituire a Consiliului Local al orasului Piatra Olt, jud.Olt
  - Contractul de concesiune nr.2668/06.05.2004 incheiat intre Consiliul Local al orasului Piatra Olt si SC Cristina Junior SRL
  - Factura fiscala nr.6145928/01.11.2004 prin care SC. CRISTINA JUNIOR SRL a cumparat imobilul
  - Dispozitiilor art.129 alin. 2 , lit. C si alin. 7 lit.a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
  - Planul de situatie al imobilului in suprafata de 45,20 mp, orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A
  - Prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al orasului Piatra Olt
- In temeiul art.196 alin.1,lit.a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se da acordul de principiu pentru achizitionarea unui imobil in suprafata de 45,20 mp , conform planului de situatie, in vederea realizarii obiectivului de investitie "Imbunatatirea calitatii vietii populatiei prin modernizarea spatiilor publice si a infrastructurii in orasul Piatra Olt, judetul Olt", "Reabilitare, modernizare si dotare Scoala Generala(Gimnaziala) cu clasele I-VIII, Piatra" prin POR AXA 13.

Art.2. Valoarea imobilului va fi stabilita ulterior pe baza de rapoart de evaluare , intocmit de o persoana autorizata, atestata ANEVAR.

Art.3. Prezenta hotarare se va transmite:

- Institutiei Prefectului-judetul Olt
- Primarului oras Piatra Olt
- Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
LEONARD SIRBU

Contrasemneaza,  
Secretar general  
PETRISOR STOICA

Hotararea a fost adoptata cu voturi 15 pentru  
Nr. 72 din 29.11.2021

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 72 din 29.11.2021

Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărării nr.72 s-a făcut cu majoritate absolută	29.11.2021.	
Comunicarea către primar	07.12.2021	
Comunicarea către prefectul județului	07.12.2021	
Aducerea la cunoștința publică	14.12.2021	
Hotărârea devine obligatorie	14.12.2021	

DISPOZIȚIE

privind constituirea Comisiei de negociere directa in vederea achizitionarii  
unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A

Primarul Orasului Piatra Olt,

-Având în vedere:

-Incheierea nr. 1427 din 15.10.2020 de validare a mandatului candidatului Rada Nicusor in functia de  
Primar al Orasului Piatra Olt, judelul Olt.

-Referatul nr.26120/20.12.2021, întocmit de compartimentul Amenajarea Teritoriului, constituirea  
Comisiei de negociere directa in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu,  
nr.1A

-Prevederile art. 155 alin. (2) lit. "a" din OUG. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificarile  
si completarile ulterioare;

-HCL nr. 72 din 29.11.2021 cu privire la acordul de principiu in vederea achizitionarii unui imobil situat  
in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A,

-Cererea de finantare nr.5386/06.05.2020 aprobata prin Programul POR Axa 13- Sprijinirea regenerarii  
oraselor mici si mijlocii , Obiectiv specific 13.1-"Imbunatatirea calitatii vietii populatiei in orasele mici si  
mijlocii din Romania"

In temeiul art. 196 , alin. (1) , lit. "b" din OUG. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu  
modificarile si completarile ulterioare;

DISPUN,

Art. 1. Se constituie Comisia de negociere directa in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul  
Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A , in suprafata de 45,20 mp, cu următoarea componență:

Președinte (persoana responsabilă cu aplicarea procedurii de atribuire, cu drept de vot):

Stoica Petrisor – secretar general- presedinte

Membri:

Voicu Nicoleta-consilier superior

Baba Virgil- consilier superior

Badescu Dumitru-inspector de specialitate

Chineata Cristian Petrut- consilier principal

Art. 2. Prezenta dispoziție se comunică:

- Instituției Prefectului Județul Olt

-ADR Oltenia

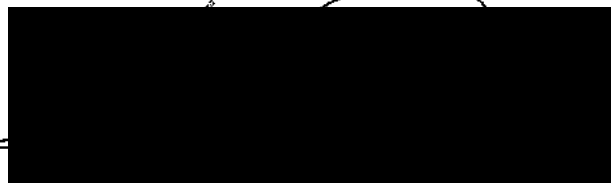
-SC Cristina Junior SRL

- Membrilor comisiei

PRIMAR,  
Nicusor RADA



Contrasemneaza,  
SECRETAR GENERAL  
Petrisor STOICA



ROMANIA  
JUDETUL OLT  
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT  
Nr. 26378 / 28.12.2021



CATRE,  
SC CRISTINA JUNIOR SRL

Avand in vedere necesitatea realizarii lucrarilor pentru obiectivul de investitie "Reabilitare, modernizare si dotare Scoala Generala(Gimnaziala) cu clasele I-IV, Piatra " si "Reabilitare, modernizare si dotare Scoala Generala(Gimnaziala) cu clasele I-VIII, Piatra " conform Cererii de finantare nr.5386/06.05.2020 aprobata prin Programul POR Axo 13- Sprijinirea regenerarii oraselor mici si mijlocii , Obiectiv specific 13.1-"Imbunatatirea calitatii vietii populatiei in orasele mici si mijlocii din Romania" va solicitam prezenta in data de 29.12.2021 ,ora 10,00 la sediul Primariei Piatra Olt pentru negocierea directa in vederea achizitionarii imobilului detinut de dvs. , situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A .

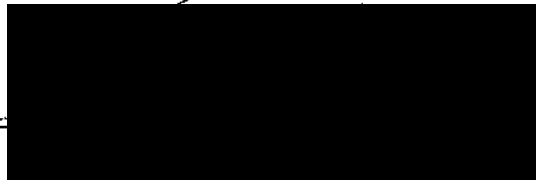
Va rugam sa ne transmiteti oferta d-voastra financiara in original.



PRIMAR,  
RADU NICUSOR



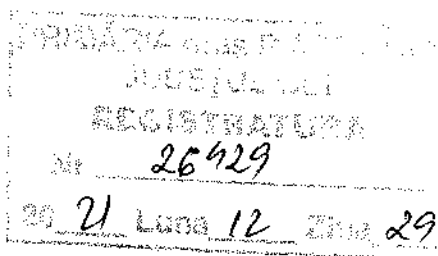
SECRETAR GENERAL,  
PETRISOR STOICA



SC CRISTINA JUNIOR SRL

CIF J28/616/21.09.1995

CUI 7748158



OFERTA FINANCIARA

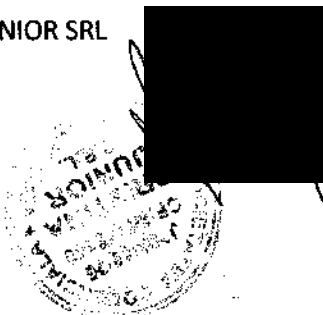
Pentru imobilul situat in orasul Piatra Olt, str.Av.Iliescu nr.1A, in suprafata de 45,20 mp

CATRE,

PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT

Nr.crt	Denumire obiect negociere	Valoare fara TVA	TVA (19%)	Valoare cu TVA
1	Imobilul situat in orasul Piatra Olt, str.Av.Iliescu nr.1A, in suprafata de 45,20 mp	4436,90 lei	843,10 lei	5280 lei

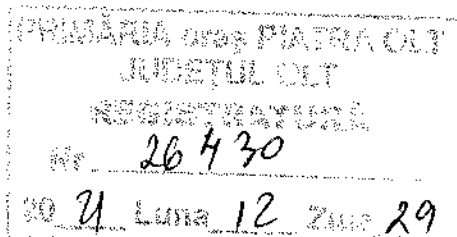
SC CRISTINA JUNIOR SRL



SC CRISTINA JUNIOR SRL

CIF J28/616/21.09.1995

CUI 7748158



### OFERTA FINANCIARA

Pentru imobilul situat in orasul Piatra Olt, str.Av.Iliescu nr.1A, in suprafata de 45,20 mp

CATRE,

PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT

Nr.crt	Denumire obiect negociere	Valoare fara TVA	TVA (19%)	Valoare cu TVA
1	Imobilul situat in orasul Piatra Olt, str.Av.Iliescu nr.1A, in suprafata de 45,20 mp	4369,74 lei	830,26 lei	5200 lei

SC CRISTINA JUNIOR SRL



ROMANIA  
JUDETUL OLT  
ORASUL PIATRA OLT  
NR. 26431 / 29.12.2021

PROCES-VERBAL DE NEGOCIERE DIRECTA,  
IN VEDEREA ACHIZITIONARII UNUI IMOBIL  
SITUAT IN ORASUL PIATRA OLT, STR.AV.ILIESCU NR.1A

Avand in vedere:

- Hotararea Consiliului Local nr.72/29.11.2021 cu privire la acordul de principiu in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A
- Raportul de evaluare nr.26299/23.12.2021, intocmit de catre persoana autorizata PFI Popa I. Eleonora, privind evaluare cladire-spatiu comercial in suprafata de 45,20 mp situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A
- Dispozitia nr.561/20.12.2021 privind constituirea Comisiei de negociere directa in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A

Am procedat la negocierea directa in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Av.Iliescu, nr.1A, pentru realizarea proiectelor de investitie "Reabilitare, modernizare si dotare Scoala Generala(Gimnaziala) cu clasele I-IV, Piatra" si "Reabilitare, modernizare si dotare Scoala Generala(Gimnaziala) cu clasele I-VIII, Piatra" conform Cererii de finantare nr.5386/06.05.2020 aprobata prin Programul POR Axa 13- Sprijinirea regenerarii oraselor mici si mijlocii, Obiectiv specific 13.1-"Imbunatatirea calitatii vietii populatiei in orasele mici si mijlocii din Romania".

Deoarece acest imobil apartine SC Cristina Junior SRL, a fost invitat prin adresa nr.26378/28.12.2021, sa se prezinte in data de 29.12.2021, cu oferta financiara pentru negocierea achizitionarii imobilului.

Acesta a depus cu adresa nr. 26429/29.12.2021, oferta sa de pret in valoare de 5280 lei.

Valoare oferta depusa 5280 lei.

In urma negocierii SC Cristina Junior SRL, a diminuat oferta cu 80 lei reprezentand aproximativ 1,5 % procent din oferta initiala conform ofertei nr.26430/29.12.2021.

Se solicita transmiterea ofertei financiare imbunatita pe format hartie in original.

Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces-verbal in 2 doua exemplare astazi 29.12.2021 la sediul Primariei orasului Piatra Olt, cate un exemplar pentru fiecare parte.

Comisie de negociere,

~~Stoica Petrisor~~

Voicu Nicoleta

Baba Virgil

Badescu Dumitru

Chineata Cristian Petrut

Ofertant,

SC Cristina Junior SRL

