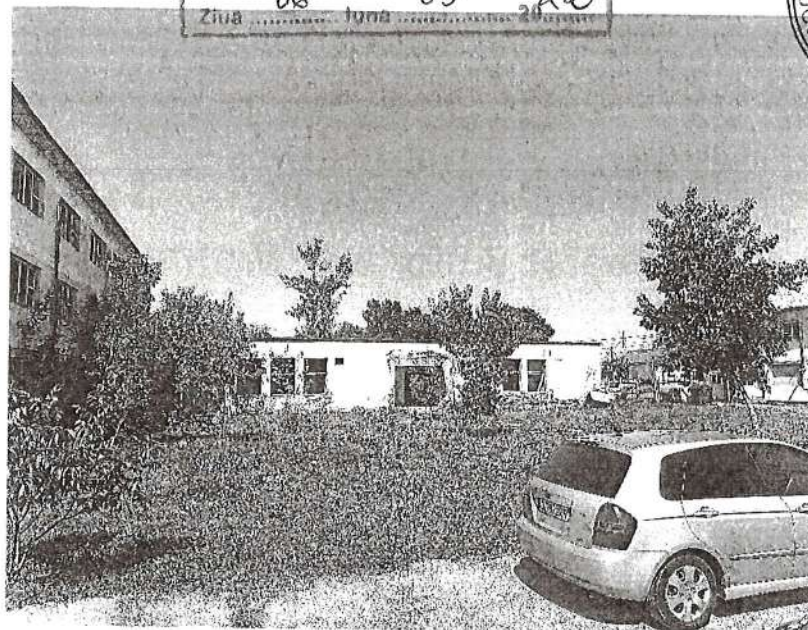


ANEXA 1

35/09-09.2022

PRIMĂRIA ORAȘ BALȘ
REGISTRATURĂ
NR. 21754
06 09 22
Ziua luna anul



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare :

teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 3849 mp+

construcție „Cămin”, P+2, în suprafață construită de 626 mp +

construcție „Cantină”, în suprafață construită de 468 mp

situate în

orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt

PROPRIETATEA:

U.A.T. BALȘ

Client si utilizator

U.A.T. BALȘ

CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT

Data

01.09.2022

- **Adresa Proprietății:** orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt
- **Proprietar:** U.A.T. BALȘ, str. Nicolae Balcescu, nr.14, județul Olt
- **Data evaluării:** 01.09.2022
- **Intocmit de Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM Mihai Adrian Sanda**, cu domiciliul in Municipiul Drăgășani, Str. Gib Mihăescu, nr.41, Bl.47, Sc.D, ap.2, jud. Vâlcea, număr legitimație 18908.
- **Client:** U.A.T. BALȘ; CONSILIUL LOCAL BALȘ;
- **Utilizator desemnat:** U.A.T. BALȘ; CONSILIUL LOCAL BALȘ;

SCRISOARE DE TRANSMITERE

01.09.2022

Conform cererii dumneavoastră, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară de tip teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 3849 mp + construcție „Cămin”, P+2, în suprafață construită de 626 mp + construcție „Cantină”, P, în suprafață construită de 468 mp, situate în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 50449 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437.

Din documentele puse la dispoziție de utilizatorul desemnat, am identificat faptul că dreptul asupra proprietății evaluate este al U.A.T. BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437; Declar că inspectia proprietății a fost realizată în data de 26.08.2022 și că toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator;

Mentionez că prezenta adresă este însoțită de un raport de evaluare cu un număr de 61 pagini.

Tipul raportului de evaluare: raport explicativ (narativ);

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare: Valoare de piață.

Tip proprietate: „teren intravilan, curți construcții+construcție cămin+ construcție cantină”;

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață, în vederea concesiunii/vanzării

Data evaluării: 01.09.2022

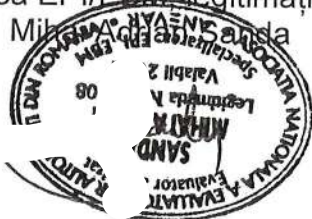
Rezultatele evaluării și concluzia asupra valorii:

Valoare de piață:						
Teren intravilan, în suprafață de 3849 mp			355.000 Lei echivalent a 73.100 Euro			
Cămin în suprafață construită de 626 mp			500.600 Lei echivalent a 103.200 Euro			
Cantină în suprafață construită de 468 mp			71.300 Lei echivalent a 14.700 Euro			
Total			926.900 Lei echivalent a 191.000 Euro			
Curs BNR: 1 Euro= 4. 8525 Lei						
Valoarea nu include TVA						
Valoarea minimă a redevenței pentru imobilul analizat						
	Valoarea de piață (valoarea dreptului de folosință cedat)	Suprafață (construită)	Preț minim redevență anuală		Total redevență anuală	
	Euro/mp	mp	Euro/mp	Lei/mp	Euro	Lei
Teren	19	3849	1.43	6.9	5.500	26.700
Camin	165	626	12.4	60	7.770	37.700
Cantina	31	468	2.35	11.47	1.100	5.370

Cu deosebită considerație,

Evaluator Autorizat- Membru Titular

Specializarea EPI/EBM, Legitimăție nr. 18908



3

DAS EVALUARI GROUP SRL

Membru ANEVAR – Specializare EI
Stoica Daniela



CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE (SINTEZA RAPORTULUI)	5
1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	8
2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	8
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	8
2.3. SCOPUL EVALUARII	8
2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII	8
2.5. TIPUL VALORII	9
2.6. DATA EVALUARII	9
2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	9
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	10
2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	10
2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	12
2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022.....	13
2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI	13
2.13. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL	14
2.14. VALORILE OBTINUTE.....	14
2.15. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	14
3. PREZENTAREA DATELOR	15
3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE	15
3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	15
3.3. DESCRIEREA TERENULUI	16
3.4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	16
3.5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE.....	16
3.6. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE)	16
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	17
4.1. ANALIZA CERERII.....	17
4.2. ANALIZA OFERTEI	18
4.3. ECHILIBRUL PIETEI	18
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	19
6. EVALUAREA PROPRIETATII.....	21
6.1. EVALUAREA TERENULUI	21
6.2. ABORDAREA PRIN PIATA	21
6.3. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR	22
6.4. ABORDAREA PRIN COST	22
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIE ASUPRA VALORII	24
8. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	26

I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE (SINTEZA RAPORTULUI)

Prezentul raport de evaluare are la baza determinarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 3849 mp+construcție „Cămin”, P+2, în suprafață de 626 mp + construcție „Cantină”, P, în suprafață de 468 mp, situate în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt, înscrise în Cartea Funciară nr. 50449 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea UAT BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437.

Proprietatea imobiliară subiect constă în:

-teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 3849 mp, situate în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt

-construcție „Cămin”, P+2, în suprafață construita de 626 mp

-construcție „Cantină”, P, în suprafață construita de 468 mp

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiona un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are un caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr. 219/1998: „Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orășenesc sau comunal, după caz.”

Ca urmare cea mai bună utilizare a unui teren în sensul prevăzut este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune.

Valoare de piață:	
Teren intravilan, în suprafață de 3849 mp	355.000 Lei echivalent a 73.100 Euro
Cămin în suprafață construita de 626 mp	500.600 Lei echivalent a 103.200 Euro
Cantină în suprafață construita de 468 mp	71.300 Lei echivalent a 14.700 Euro
Total	926.900 Lei echivalent a 191.000 Euro
Curs BNR: 1 Euro= 4. 8525 Lei	
Valoarea nu include TVA	

Pentru stabilirea prețului minim de pornire a licitației pentru concesionarea imobilului analizat, este necesară determinarea valorii de piață a imobilului, apoi calcularea redevenței anuale în funcție de cerințele beneficiarului.

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 54/2006, aprobată prin Legea 22/2007 iar concesiunea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform prevederilor legale - art. 17 din Legea 50/1991: „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin Hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare a imobilului.

În opinia mea, valoarea minimă a redevenței pentru imobilul analizat este:

	Valoarea de piață (valoarea dreptului de folosință cedat)	Suprafață (construita/desfasurata)	Preț minim redevență anuală		Total redevență anuală	
	Euro/mp	mp	Euro/mp	Lei/mp	Euro	Lei
Teren	19	3849	1.43	6.9	5500	26700
Camin	165	626/1878	12.4/4.13	60/20	7770	37700
Cantina	31	468	2.35	11.47	1100	5370

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. 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 dată a valorii.

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

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref:

Evaluarea proprietății de tip teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 3849 mp+construcție „Cămin”, P+2, în suprafață de 626 mp + construcție „Cantină”, P, în suprafață de 468 mp, situate în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 50449 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437.

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- raportul de evaluare a fost întocmit de Mihai-Adrian Sanda, Evaluador Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM, număr legitimație 18908
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
- nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- nu am nicio partinire legată de proprietatea care constituie obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărirea valorii sau de o concluzie favorabilă clientului
- analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport
- la data acestui raport, subsemnatul sunt Evaluador Autorizat ANEVAR- Membru Titular Specializarea EPI/EBM
- subsemnatul am inspectat personal proprietatea subiect

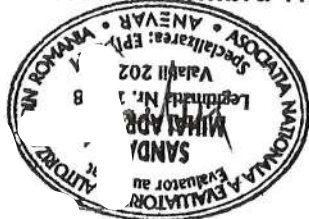
Pe baza datelor, analizelor și concluziilor, **valoarea de piață** a dreptului de proprietate asupra proprietății descrise, la data 01.09.2022, este estimată la:

Valoare de piață:						
Teren intravilan, în suprafață de 3849 mp			355000 Lei echivalent a 73100 Euro			
Cămin în suprafață construita de 626 mp			500600 Lei echivalent a 103200 Euro			
Cantină în suprafață construita de 468 mp			71300 Lei echivalent a 14700 Euro			
Total			926900 Lei echivalent a 191000 Euro			
Curs BNR: 1 Euro= 4. 8525 Lei						
Valoarea nu include TVA						
Valoarea minimă a redevenței pentru terenul analizat						
	Valoarea de piață (valoarea dreptului de folosință cedat)	Suprafață Construita/desfasurata	Preț minim redevență anuală		Total redevență anuală	
	Euro/mp	mp	Euro/mp	Lei/mp	Euro	Lei
Teren	19	3849	1.43	6.9	5500	26700
Camin	165	626/1878	12.4/4.13	60/20	7770	37700
Cantina	31	468	2.35	11.47	1100	5370

Mihai-Adrian Sanda

01.09.2022

Evaluador Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre Mihai-Adrian Sanda, Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM, posesor al legitimației numărul 18908.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala. Evaluatorul nu are nici o legatura sau implicare importanta cu subiectul sau cu clientul ori proprietarul sau cu partea care a comandat evaluarea, iar in timpul procesului de evaluare nu a primit asistenta de la terți.

Evaluator Autorizat- Membru Titular

Specializarea EPI/EBM, legitimație nr.
18908

Mihai Adrian Sanda



DAS EVALUARI GROUP SRL

Membru ANEVAR – Specializare EI

Stoica Daniela



2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul prezentului raport de evaluare este U.A.T. BALȘ, CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este : U.A.T. BALȘ, CONSILIUL LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT.

2.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul acestei evaluari este informarea clientului si utilizatorului desemnat asupra valorii de piață, in vederea vânzării/concesionării.

Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport, acesta devenind invalid daca este folosit pentru alte scopuri sau de catre alte persoane decat cele mentionate.

2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII

Proprietatea imobiliara subiect este elementul central al misiunii de evaluare, iar intelegerea naturii proprietatii imobiliare este o conditie prealabila pentru analizele ce urmeaza. Analiza proprietatii subiect trebuie sa tina cont de caracteristicile care influenteaza valoarea, adica de caracteristicile care influenteaza utilitatea terenului si a constructiilor. Printre cele mai importante caracteristici cu impact asupra valorii se regasesc:

Dreptul de proprietate supus evaluării

Proprietatea privată reprezintă "dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege".

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra bunului imobil teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 3849 mp+construcție „Cămin”, P+2, în suprafață construită de 626 mp + construcție „Cantină”, P, în suprafață construită de 468 mp, situate în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 50449 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437, conform actelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

Identificare cadastrală: conform:

- Cartea Funciară nr. 50449 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

Drepturile de proprietate evaluate: sunt drepturi depline.

Sarcini: fără sarcini.

În capitolul Anexe sunt prezentate actele puse la dispoziția evaluatorului.

Localizarea

Proprietatea imobiliară subiect este localizată în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt.

2.5. TIPUL VALORII

Tipul de valoare estimată, conform solicitării clientului este: **valoarea de piață**

Conform SEV 100-Cadrul general, paragraful 29: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

2.6. DATA EVALUARII

Data evaluării este 01.09.2022 și reprezintă data la care sunt considerate valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate. Evaluarea a fost realizată în perioada 26.08.2022 – 01.09.2022, iar data emiterii raportului de evaluare este 01.09.2022.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspectia a fost realizată de către evaluator în data de 26.08.2022, la adresa din orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt. Au fost vizualizate în ansamblu, bunurile imobile evaluate. Nu au fost constatate diferențe între documentația primită și situația faptică de la data inspecției. Au fost fotografiate bunurile evaluate.

Informațiile pe care se bazează evaluarea sunt reprezentate în principal de informațiile primite de la reprezentanții U.A.T. BALȘ, CONSILIULUI LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT. La acestea se adaugă informațiile disponibile pe piața specifică despre vânzarea de bunuri similare. Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții U.A.T. BALȘ, CONSILIULUI LOCAL BALȘ, JUDEȚUL OLT, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informatiile pe care se bazeaza evaluarea sunt:

Documente privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client:

- Cartea Funciară nr. 50449 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Balș nr. 96/28.12.2017 privind însușirea inventarului domeniului public al orașului Balș
- Amplasament și delimitare imobil
- Monitorul Oficial al României, Anul XIV, Nr. 639 bis, Hotărâre privind atestarea domeniului public al județului Olt, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Olt
- Protocol cu privire la predare-primirea unor imobile situate în orașul Balș, județul Olt

Descrierea proprietatii, a dreptului de proprietate si a eventualelor sarcini, conform extrasului de carte funciară.

Informatii preluate de la vanzatorii si cumparatorii imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

Sursele informatiilor relevante care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost:

Firme de consultanta si tranzactii imobiliare;

Site-uri online specializate;

Date preluate de pe piata specifica;

Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori de pe piata imobiliara.

Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Evaluarea s-a bazat doar pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documentele care ar putea afecta valorile estimate.

Ipoteza evaluarii este ca toate documentele puse la dispozitia evaluatorului sunt corecte si reflecta realitatea.

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acestuia.

Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului.

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertе persoane.

Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii.

Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate, va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

IPOTEZE SPECIALE

Cand se stabileste o ipoteza prin care se asuma situatii care difera de cele existente la data evaluarii, ipoteza respectiva devine o ipoteza speciala, definita conform SEV 101: "O ipoteza speciala este o ipoteza care presupune fie fapte care sunt diferite de faptele reale, existente la data evaluarii, fie fapte care nu ar fi presupuse intr-o tranzactie de catre un participant de pe piata, la data evaluarii".

1. Evaluarea nu a tinut cont de situatia juridica respectiv de sarcinile, privilegiile, interdictiile etc, inscrite in cartea funciara. Ipoteza evaluarii este ca imobilul este teren liber, negrevat de orice sarcini, litigii, drepturi de superficie, interdictii, notari etc.

Conditii limitative ale evaluarii sunt urmatoarele:

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura suprafețele imobilului. Acestea au fost preluate din documentele puse la dispoziție de client. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu nivelul cursului valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Continutul prezentului raport de evaluare este confidential si nu va putea fi copiat sau transmis tertilor fara acordul prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nu poate fi inclus intr-un document destinat publicitatii si nu poate fi transmis unor terti, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat cu specificarea formei și contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

Publicarea partiala sau integrala a acestuia, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat client si utilizator, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale si a responsabilitatii evaluatorului.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.

Concluziile pot fi valabile numai la data evaluarii;

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru efectele juridice;

Raportul de evaluare nu trebuie sa fie utilizat partial;

Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;

Estimarea costurilor nu este valida pentru scopuri de asigurare;

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;

Pentru validitate este necesara semnatura originala:

2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022

Declaratie de conformitate

Subsemnatul Mihai-Adrian Sanda, declar pe propria raspundere ca analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru prevazute in "Standardele de Evaluare a Bunurilor" editia 2022 si normele si metodologiile recomandate de ANEVAR:

Standarde generale :

SEV100 - Cadru general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)

SEV 102 -Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active: - SEV 230 - - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);

Ghiduri metodologice de evaluare: GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Am respectat codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, respectiv principiile integritatii(direct si onest in relatiile profesionale si de afaceri), obiectivitatii, independentei, imparțialitatii(evitarea coflictelor de interes, influente sau preferinte care sa imi afecteze judecata profesionala), confidentialitatii(am respectat confidentialitatea informatiilor obtinute ca urmare a relatiilor profesionale si nu am divulgat astfel de informatii tertilor fara a avea autoritate specifica si nu am folosit informatiile in avantajul personal sau al unor tertе parti), competentei profesionale si comportamentului profesional.

Prin prezenta, in limitele cunostintelor si informatiilor detinute, declar ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Mihai-Adrian Sanda

Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM



2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare reprezinta valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, considerata a fi platita integral, cash, fara conditii de plata deosebite(rate, leasing, etc.).

Raportul este realizat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV-103 – Raportare (IVS 103).

2.13. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

GEV-630 "Evaluarea Bunurilor Imobile" presupune posibilitatea de a aplica trei abordari in evaluare: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost. In cazul proprietatii subiect, evaluatorul va aplica abordarea prin piata pentru evaluarea terenului si prin cost pentru evaluarea cladirilor, care sunt adecvate acestui tip de proprietate imobiliară în condițiile pieței specifice. Oferte de vânzare a proprietăților similare este una suficient de bogată pentru a putea face o estimare corectă a valorii de piață a proprietății subiect.

În ceea ce privește abordarea prin venit, din cauza cantității mici de informații din piață și a puținelor documente puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat, aceasta nu a putut fi aplicată.

2.14. VALORILE OBTINUTE

Valorile obtinute sunt prezentate in Lei la Euro, la cursul BNR din data evaluarii, 01.09.2022.

1 Euro=4.8525 Lei

2.15. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data la care este emis raportul este 01.09.2022.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile *“14. Datele despre aria de piata sunt colectate la nivel de vecinatate, oras, regiune si atunci cand este necesar la nivel national si international, in functie de proprietatea imobiliara subiect. Aceste date se refera la tendintele sociale, situatia economica, reglementarile si restrictiile legale si conditiile de mediu inconjurator care influenteaza valoarea proprietatii imobiliare in aria de piata definita in acest scop. Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, ca si pentru explicarea rezultatelor si formularea concluziei asupra valorii.”*

Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt formate din:

- construcție „Cămin”, P+2, în suprafață construită de 626 mp
- construcție „Cantină”, în suprafață construită de 468 mp
- teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 3849 mp, situate în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt

Balș este un oraș în județul Olt, Oltenia, România, format din localitățile componente Balș (reședința), Corbeni, Româna și din satul Teiș.

Situat în sud-vestul României, la intersecția paralelei de 44° 21' latitudine nordică cu meridianul de 24° 5' longitudine estică, în regiunea istorică Oltenia, U.A.T. Balș face parte, din punct de vedere administrativ din județul Olt. Este amplasat în partea de vest a acestuia, la distanță egală de municipiile Craiova și Slatina.

U.A.T. Balș este amplasat la contactul Podișului Getic cu Câmpia Caracalului (Romanaților), se desfășoară de-a lungul malurilor cursului mijlociu al Oltețului, curs ce divide localitatea în două părți, unite prin două poduri.

Ca limite administrative, localitatea se învecinează la nord cu localitatea Oboga, la est comuna Bobicești, la sud și sud-est, comunele Bârza și Voineasa, la vest județul Dolj, iar în nord-vest comuna Baldovinești.

Utilitati

La data inspecției, dispune de utilitățile zonei la limita proprietății.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Proprietatea imobiliară de tip teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 3849 mp+construcție „Cămin”, P+2, în suprafață de 626 mp + construcție „Cantină”, P, în suprafață de 468 mp, situate în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 50449 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, este proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437, conform documentelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

Cu ocazia inspecției nu au fost constatate neconcordanțe între documentele prezentate de către proprietari versus amplasarea și situația fizică a proprietății constatată de către evaluator la momentul inspecției.

Nu există înscrieri privitoare la sarcini asupra imobilului conform extrasului de carte funciară.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară subiect, constă în:

- teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 3849 mp, situate în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt

În zonă este prezentă rețeaua de curent electric, rețeaua de apă, rețeaua de gaz și canalizare.

Concluzii inspecție

Inspectia a fost efectuată de Evaluator, în data de 26.08.2022 .

La inspecție s-au constatat următoarele:

- Terenul este în vecinătatea drumului de acces
- Terenul este folosit, fiind ocupat de două construcții într-o stare avansată de degradare, la data evaluării.

3.4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Proprietatea imobiliară subiect, este situată în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt și este proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437.

Descrierea obiectivelor evaluate:

- construcție „Cămin”, P+2, în suprafață construită de 626 mp, suprafața desfășurată de 1878 mp, construită din cărămidă, acoperiș tip terasă
- construcție „Cantină”, P, în suprafață construită de 468 mp, construită din cărămidă, acoperiș tip terasă

Ambele construcții se află într-o avansată stare de degradare, existând posibilitatea să aibă afectate structurile de rezistență, fiind necesare expertize tehnice.

Utilități: construcțiile nu mai dispun de utilități, instalațiile electrice și sanitare fiind distruse în totalitate.

3.5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE

Nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care să fie subiectul evaluării terenului.

3.6. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE)

Proprietatea imobiliară, construcție „Cămin”, P+2, în suprafață de 626 mp + construcție „Cantină”, în suprafață de 468 mp + teren intravilan, curți construcții, în suprafață de 3849 mp, situate în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 50449 Balș a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, este proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437, conform documentelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piata este realizata in scopul estimarii cererii pentru o proprietate imobiliara si pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizata. Analiza de piata poate fi efectuata pentru a analiza fie o proprietate imobiliara care are o anumita utilizare, fie o propunere pentru o utilizare a unei proprietati imobiliare, care, la data curenta este neutilizata sau are alta utilizare. In oricare caz, obiectul analizei de piata este acela de a verifica daca exista dovezi ale existentei unei pieti relativ active pentru utilizarea in cauza. Procedura de analiza a pietei este aceeaasi atat pentru proprietatile imobiliare existente, cat si pentru cele aflate in faza de proiect.

Analiza pietei are permanent in atentie cei patru factori interdependenti care creeaza valorile proprietatii imobiliare: utilitatea, raritatea, dorinta si puterea efectiva de cumparare.

PIATA SPECIFICA

Piata specifica analizata a zonei in care se afla pozitionata proprietatea imobiliara subiect supusa evaluarii, o reprezinta o zona mediană a U.A.T. Balș.

Piata specifica este reprezentata de persoane fizice și juridice care doresc concesionarea unui teren intravilan.

4.1. ANALIZA CERERII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – editia 2020, factorii cererii sunt:

- dorinta – este dorinta unui cumparator de a avea un bun ce ii poate satisface cerinte firesti sau de a-si indeplini aspiratii individuale ce depasesc nevoile de baza ale vietii;
- puterea efectiva de cumparare – capacitatea unei persoane de a achizitiona bunuri si/sau servicii contra unei sume de bani.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori si chiriasi).

O serie de caracteristici speciale, deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri sau servicii:

- ⇒ Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix;
- ⇒ Pietele imobiliare nu sunt pieti 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 piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca; sunt 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 proprietati imobiliare poate tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

⇒Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati.

⇒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 factorii endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite

de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

4.2. ANALIZA OFERTEI

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – editia 2022, factorii ofertei sunt:

- utilitatea – capacitatea unui bun de a satisface o nevoie sau o dorinta, de a sprijini o lipsa. Valoarea amenajarilor depinde de masura in care sunt dorite sau utile unui ocupant, fie ca este chiriasul, fie ca este proprietarul.
- raritatea – este data de raportul din cerere si oferta prezentate sau viitoare pentru o anumita categorie de bunuri.

Oferta este in stagnare, imobilele de tip teren liber sunt expuse spre vanzare pe o perioada mai mare de timp, pe mai multe luni, chiar ani si depinde de cererea obiectiva tinand cont de diferentele din cadrul zonei.

Preturile proprietatilor imobiliare de tip teren liber din zona au tendinta de stabilizare, existand un comportament de expectativa din partea participantilor pe piata.

Datorita dezechilibrului dintre cererea solvabila si oferta efectiva, numarul imobilelor comparabile ofertate pe piata este in crestere.

Valorile de piata a imobilelor similare sunt in stagnare.

4.3. ECHILIBRUL PIETEI

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau nu poate fi atins niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce, pe termen lung depinde mai ales de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Principiul ofertei si cererii sustine ca pretul proprietatii imobiliare variaza direct, dar nu neaparat proportional cu oferta, nu neaparat proportional cu cererea. Oferta si cererea tind spre un echilibru acolo unde valoarea, pretul si costul de pe piata sunt egale.

Piata proprietatilor similare celei evaluate este influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri imobiliare, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, in stagnare.

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluată este caracterizata de urmatoarele elemente: Este amplasata intr-o zona cu atractivitate medie; Piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o usoara scadere cu tendinta de stabilizare a preturilor pe segmentul analizat; Se observa un dezechilibru in favoarea cererii (cererea beneficiaza de o oferta superioara ce permite o negociere mai buna pentru cumparatori); Posibilitatea cresterii preturilor datorita dezvoltarii pe segmentul rezidential, dar si posibilitatea scaderii preturilor din cauza climatului economic si de perspectiva; Se observa un numar redus de tranzactii, dar si un trend de stabilizare al valorii terenurilor pe piata specifica; Timpul de vanzare mediu al proprietatilor similare celei evaluate: 6-9 luni.

Putem concluziona ca piata in care se incadreaza imobilul subiect, este o piață a cumpărătorului. Analizand site-urile imobiliare de specialitate, se poate lesne observa faptul ca oferta este destul de variată.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conform cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 - Glosar- cea mai buna utilizare reprezinta ***“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”***

Asa cum ii spune si numele, analiza CMBU urmareste evidentierea utilizarii optime a proprietatii, prin prisma pietei in care ea este amplasata. In fapt, se analizeaza utilizarea prezenta in paralel cu alte utilizari probabile ale proprietatii, in mod rational, in concordanta cu piata, cu caracteristicile tehnice ale terenului si constructiei, cu avizele existente si cele legal obtenabile. Variantele de utilizare posibile fizic si permise legal, selectate in mod rezonabil de evaluator, sunt trecute apoi prin filtrul fezabilitatii financiare, selectia finala oprindu-se la una dintre utilizarile demonstrate/justificate, ca fiind cea mai buna.

Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa, determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor:

1. Sa se stabileasca daca o utilizare este fizic posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
2. Sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
3. Cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

Acest concept de **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.

O utilizare care nu este legal permisa sau nu este fizic posibila, nu poate fi considerata ca fiind cea mai buna utilizare. O utilizare permisa legal si posibila fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, sa justifice de ce este rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizari sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare. Utilizarea din

care rezulta valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Acest concept reprezintă alternativa optimă selectată din mai multe variante posibile și este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, evaluatorul identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizări care trebuie justificate adecvat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: **de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.**

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiiona un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are un caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr. 219/1998: „Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orășenesc sau comunal, după caz.”

Ca urmare cea mai bună utilizare a unui teren în sensul prevăzut, este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune.

6. EVALUAREA PROPRIETATII

Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etape parcurse

Etapele care au stat la baza prezentei evaluari sunt:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si a zonei;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare;
- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Pentru evaluare proprietatii subiect a fost utilizata abordarea prin piata.

6.1. EVALUAREA TERENULUI

Valoarea de piata a terenului este estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare analizate, este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune. Terenul are valoare pentru ca furnizeaza utilitate potentiala ca amplasament pentru o proprietate construita. Un amplasament este un teren imbunatatit astfel incat este pregatit sa fie dat in folosinta pentru un anumit scop. Valoarea proprietatii este afectata in mod substantial de jocul intre oferta si cerere, dar cea care determina valoarea pe o anumita piata este utilizarea economica a amplasamentului.

6.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda abordarii prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Abordarea prin comparatia vanzarilor reprezinta o analiza prin care valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile, in zona analizata.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele la vanzare din zona.

Din ofertele disponibile in zona, la data evaluarii, au fost selectate pentru evaluare doar ofertele ale caror caracteristici se apropie cel mai mult de cele ale proprietatii subiect, detaliile acestor proprietati comparabile sunt atasate in capitolul "Anexe" precum și grila comparațiilor relative.

Valoare de piață:	
Teren intravilan, în suprafață de 3849 mp	355.000 Lei echivalent a 73.100 Euro
Curs BNR: 1 Euro= 4. 8525 Lei	
Valoarea nu include TVA	

6.3. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

Proprietatea imobiliara subiect, este situată în orașul Balș, str. Plopului, nr.16B, județul Olt și este proprietatea ORAȘUL BALȘ, strada Nicolae Bălcescu, nr. 14, județul Olt, CIF 4286437.

Descrierea obiectivelor evaluate:

- construcție „Cămin”, P+2, în suprafață construită de 626 mp și desfășurată de 1878 mp, construită în 1980 din cărămidă, cu acoperiș tip terasă, aflată într-un stadiu avansat de degradare, posibile afectări ale structurii de rezistență, neconservată, fără lucrări de întreținere, fără instalații electrice și sanitare, cu o uzură fizică estimată la 80%.

- construcție „Cantină”, P, în suprafață construită de 468 mp, construită în 1980 din cărămidă, cu acoperiș tip terasă, aflată într-un stadiu avansat de degradare, foarte probabil cu structura de rezistență afectată, neconservată, fără lucrări de întreținere, fără instalații electrice și sanitare, cu o uzură fizică estimată la 90%.

Evaluatorul a considerat că abordarea prin cost este cea mai potrivită metodă pentru stabilirea valorii, având în vedere natura proprietății evaluate și puținele date puse la dispoziție de către proprietar sau din piață.

6.4. ABORDAREA PRIN COST

Conform GEV – 630 "Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării."

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață. În această abordare valoarea proprietății imobiliare subiect este data de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia.

Ca procedura, se estimează costul de a construi un substitut al construcției existente, incluzând costuri directe, costuri indirecte și un profit antreprenorial adecvat, apoi se vor scădea din acest cost estimat la data evaluării, toate deprecierea acesteia. Prin adăugarea la acest rezultat a valorii amplasamentului și a profitului antreprenorului, se obține o indicație asupra valorii proprietății imobiliare subiect.

Conform GEV – 630, evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de "cost de nou" – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Pentru estimarea depreciierilor fizice s-a ținut cont de vârsta construcțiilor evaluate și de starea avansată de degradare a acestora la data inspecției, construcțiile fiind edificate în anul 1980, neîntreținute, fără instalații electrice și sanitare, conform informațiilor puse la dispoziție de către reprezentanții proprietarului și constatarii la fața locului.

Valoare de piață:	
Cămin în suprafață construită de 626 mp	500.600 Lei echivalent a 103.200 Euro
Cantină în suprafață construită de 468 mp	71.300 Lei echivalent a 14.700 Euro
Curs BNR: 1 Euro= 4. 8525 Lei	
Valoarea nu include TVA	

7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIE ASUPRA VALORII

Criteriile pentru estimarea finala a valorii, fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda de evaluare in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode se refera direct la tipul proprietatii evaluate si viabilitatea pietei specifice. Desi valoarea finala estimata se stabileste pe baza abordarilor relevante, opinia finala in evaluare nu trebuie sa fie neaparat identica cu indicatia asupra valorii, obtinuta prin cea mai adecvata abordare

In cazul subiectului acestei evaluari, abordarea prin piata este cea mai relevanta.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

In estimarea comparabilității globale este foarte importantă relevanța elementului de comparație și impactul acestuia în valoarea de piață a proprietății imobiliare și nu nepărat numărul de elemente de comparație pentru care proprietatea comparabilă este superioară sau inferioară. Relevanța elementelor de comparație rezultă din analiza pieței imobiliare specifice.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

Valoarea de piata a fost estimata in urma aplicarii **abordarii prin piata**. Rationamentul care a condus la concluziile evaluarii consta in selectarea comparabilelor care au furnizat informatii bune despre piata si care au ajutat in estimarea valorii proprietatii subiect.

Valoare de piață:						
Teren intravilan, în suprafață de 3849 mp			355.000 Lei echivalent a 73.100 Euro			
Cămin în suprafață construită de 626 mp			500.600 Lei echivalent a 103.200 Euro			
Cantină în suprafață construită de 468 mp			71.300 Lei echivalent a 14.700 Euro			
Total			926.900 Lei echivalent a 191.000 Euro			
Curs BNR: 1 Euro= 4. 8525 Lei						
Valoarea nu include TVA						
Valoarea minimă a redevenței pentru terenul analizat						
	Valoarea de piață (valoarea dreptului de folosință cedat)	Suprafață (construita/desfasurata)	Preț minim redevență anuală		Total redevență anuală	
	Euro/mp	mp	Euro/mp	Lei/mp	Euro	Lei
Teren	19	3.849	1.43	6.9	5.500	26.700
Camin	165	626/1878	12.4/4.13	60/20	7.770	3.700
Cantina	31	468	2.35	11.47	1.100	5.370

Actul normativ care reglementează regimul general al concesiunilor, respectiv concesionarea bunurilor, activităților sau serviciilor publice din diferite domenii de activitate este Legea nr. 219/1998, iar concesionarea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În secundar există reglementări referitoare la concesionare și în alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesionarea terenurilor forestiere proprietate publică a statului.

Conform Legii nr. 219/1998 "concesionarea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită concedent, transmite pentru o perioadă determinată, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numită concesionar, care acționează pe risc și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe."

Deoarece contractul de concesiune avut în vedere are o durată de viață economică finită, de 25 de ani, evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea redevenței pe durata rămasă a contractului (un potențial cumpărător va fi dispus să plătească numai contravaloarea actualizată a veniturilor pe care le va încasa în viitor). Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe 25 ani ale redevenței este:

$$V = R \times f$$

Unde:

V=valoarea dreptului de folosință cedat=valoarea de piață a imobilului

R=redevența anuală care trebuie determinată= $V:f$

f=factorul de capitalizare= $(1-(1/(1+k)^n))$; $k=13,28$

k=rata de actualizare=5,6%

n=25 de ani, perioada de concesionare

Conform Ordinului ANAP nr. 1.837/170 din 29 decembrie 2021 privind revizuirea ratei de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică în anul 2022 privind revizuirea ratei de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică în anul 2022, rata care se utilizează în anul 2022 este de 5,6% (rata de actualizare utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică în anul 2021 a fost de 5,5%).

$$R(\text{teren}) = 73.100 / 13,28 = 5.500 \text{ Euro/an}$$

$$R(\text{camin}) = 103.200 / 13,28 = 7.770 \text{ Euro/an}$$

$$R(\text{cantina}) = 14.700 / 13,28 = 1.100 \text{ Euro/an}$$

8. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

Anexa 1 – Acte imobil transmise de catre utilizatorul desemnat

Anexa 2 – Comparabile și Grile de comparație, fotografii proprietate



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50449 Bals

Nr. cerere 84641
Ziua 25
Luna 08
Anul 2022

Cod verificare
100118419846



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bals, Str Plopului, Nr. 16B, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50449	Din acte: 3.848 Masurata: 3.849	Teren neîmprejmuit; împrejmuit cu gard de beton, plasa de sarma și neîmprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50449-C1	Loc. Bals, Str Plopului, Nr. 16B, Jud. Olt	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:626 mp; CĂMIN P+2, CONSTRUIT DIN CARAMIDA, ACOPERIS TIP TERASA
A1.2	50449-C2	Loc. Bals, Str Plopului, Nr. 16B, Jud. Olt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:468 mp; CANTINA, CONSTRUITA DIN CARAMIDA ACOPERIS TIP TERASA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9012 / 09/04/2010		
Act Administrativ nr. 30, din 27/03/2008 emis de CONSILIUL JUDETEAN OLT;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL BALS	A1, A1.1, A1.2
169469 / 29/10/2021		
Act Administrativ nr. cererea nr. 169469, din 29/10/2021 emis de SC CARDINAL SYSTEM PRO CAD SRL;		
B2	se noteaza repozitionarea imobilului	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

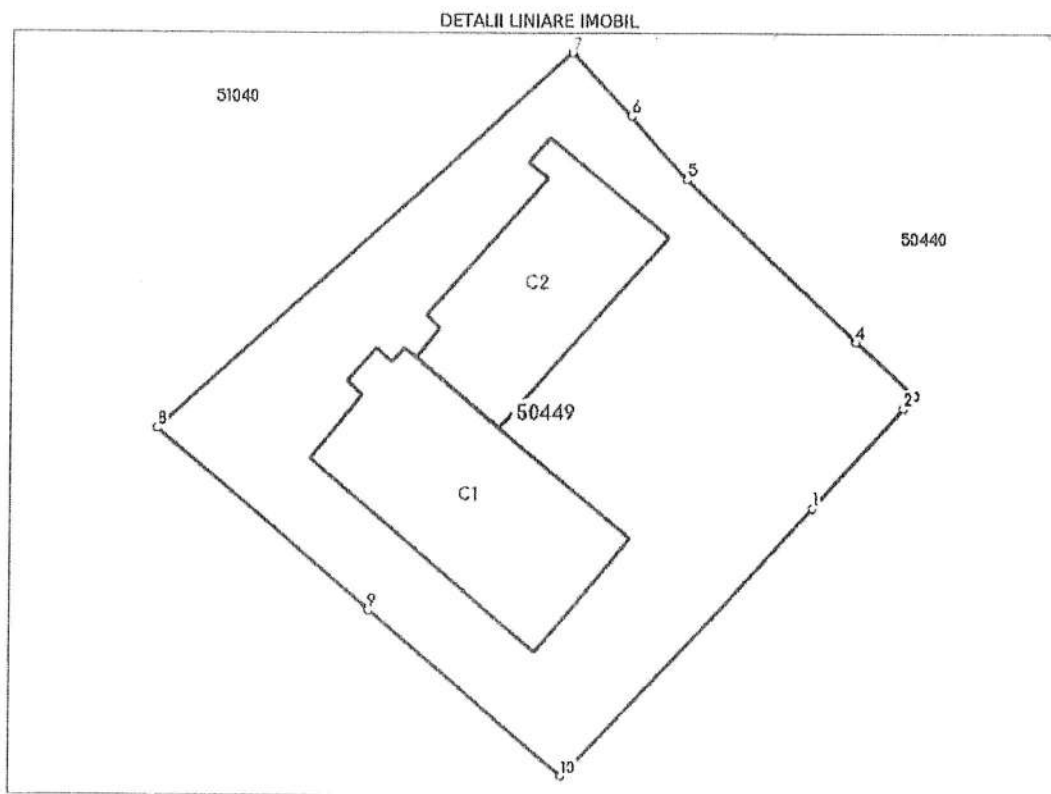
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
50449	Din acte: 3.848 Masurata: 3.849	Imprejmuit cu gard de beton, plasa de sarma si neimprejmuit

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra villan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	3.849	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	50449-C1	constructii administrative si social culturale	626	Cu acte	S. construita la sol: 626 mp; CAMIN P+2, CONSTRUIT DIN CARAMIDA, ACOPERIS TIP TERASA
A1.2	50449-C2	constructii administrative si social culturale	468	Cu acte	S. construita la sol: 468 mp; CANTINA, CONSTRUITA DIN CARAMIDA ACOPERIS TIP TERASA.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.017

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	1.865
3	4	9.389
4	5	28.039
5	6	9.934
6	7	10.238
7	8	66.406
8	9	33.158
9	10	30.52
10	1	43.723

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

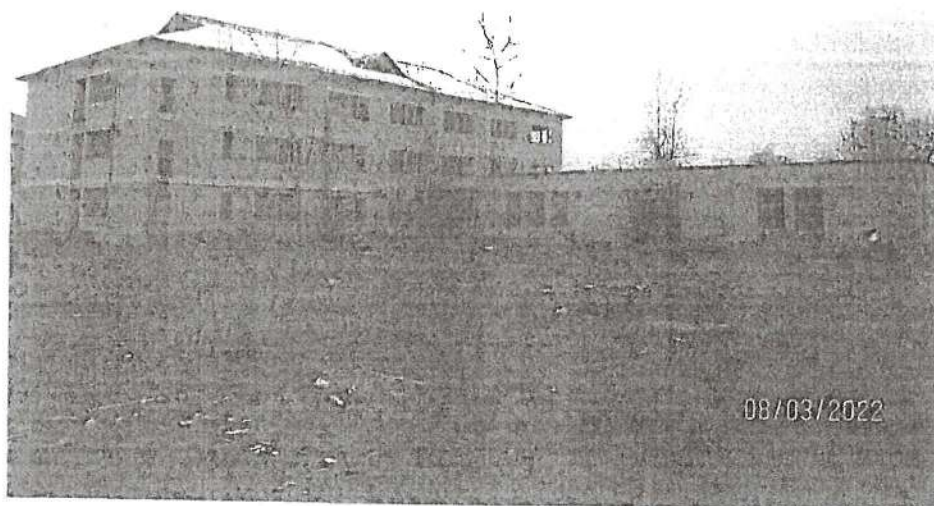
25/08/2022, 09:06



ROMÂNIA, JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA ORAȘULUI BALȘ
Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, cod 235100
Tel. 0249-450.145; Fax 0249-450.140, www.primariabals.eu,
e-mail : secretariat@primariabals.eu

Fișă evaluare imobil
Str. Plopului, nr. 16B

Denumire imobil	Adresa	Carte funciară	Inventariat	An construcție
Cămin P+2E Sc = 626 mp, Sd = 1878mp Construcție cărămidă	Str. Plopului, nr.16B	50449	nu HCJ Olt predare nr.30/27.03.2008 HCL Bals ? 2006 Ol Dinu C ⁱⁿ	
Cantină Sc = 468 mp Construcție cărămidă	St = 3849mp			



PL IMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATII

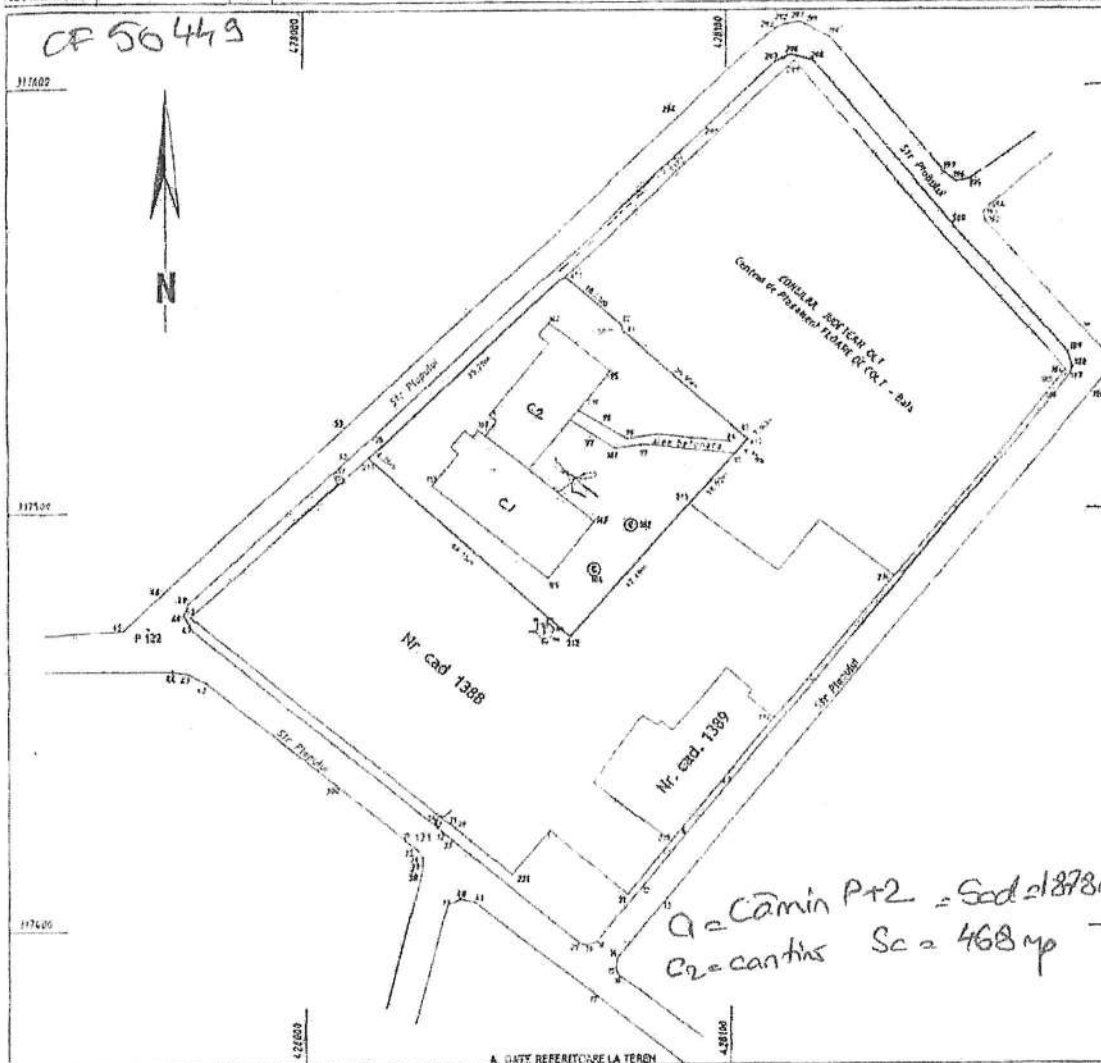
scara 1 : 1000

-INTRAVILAN-

Adresa imob.: Loc. Bala, Str. Ploocul nr. 168, Jud. Cluj

Nr. cadastral Suprafata masurata
1849 mp.

te Funciara nr. DAT CALS



$A = \text{Cămin P+2} = \text{Scd} = 1878 \text{ mp}$
 $C2 = \text{cantina} \quad Sc = 468 \text{ mp}$

parcele	Cămin, de folos	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	C1	1849		Impozituit cu gard de beton si limite naturale conventionale
TOTAL		1849		

B. DATE REFERITORE LA CONSTRUCTII		Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
denumire	Suprafata construita la sol (mp)		
C1	1849		Sup. constr. desfasurata Dr. Bala - Cons. Local - Cămin (P+2) = 1878 m
C2	468		Sup. constr. desfasurata Dr. Bala - Cons. Local - Cantina = 468 mp
C3			
C4			
C5			
C6			
C7			
C8			
C9			
TOTAL	1094		

INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie : STEREOGRAFIC 1970				
pt.	N (m)	Est. (m)	N (m)	Est. (m)
1	317515.91	428181.420	317515.91	428181.420
2	317515.92	428181.420	317515.92	428181.420
3	317515.93	428181.420	317515.93	428181.420
4	317515.94	428181.420	317515.94	428181.420
5	317515.95	428181.420	317515.95	428181.420
6	317515.96	428181.420	317515.96	428181.420
7	317515.97	428181.420	317515.97	428181.420
8	317515.98	428181.420	317515.98	428181.420
9	317515.99	428181.420	317515.99	428181.420
10	317516.00	428181.420	317516.00	428181.420

Executant:
PPA UNGUREANU SI ORIN

Data: 29.03.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date cadastrale.

9012/09.06.2010



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

anul XIV — Nr. 639 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 29 august 2002

SUMAR

Nr.	Pagina
HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI	
1.355/2001. — Hotărâre privind atestarea domeniului public al județului Olt, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Olt.....	1-568

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

privind atestarea domeniului public al județului Olt,
precum și al municipiilor,
orașelor și comunelor din județul Olt

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Se atestă apartenența la domeniul public al județului Olt, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Olt a bunurilor cuprinse în anexele nr. 1—102*) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:
Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
p. Ministrul finanțelor publice,
Gheorghe Gherghina,
secretar de stat

București, 27 decembrie 2001.
Nr. 1.355.

*) Hotărârea Guvernului nr. 1.355/2001 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 639 din 29 august 2002, și este reprodusă și în acest număr bis.



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 639 bis

PARTEA I

LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 29 august 2002

ANEXA Nr. 1 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al județului
Olt

0	1	2	3	4	5	6
			E=STR.PLOPULUI V=STR.CIRESULUI S=SCOALA AJUTATOARE N=STR.PLOPULUI TEREN AFERENT=6300 mp			
1143	1.5.2.	CABINA PORTAR	STR.PLOPULUI NR.16 BIS - BALS SC=7,5 mp SD=7,5 mp CONSTRUCTIE DIN ZIDARIE FARA SARPANTA	1981	50000	PROTOCOL PRELUARE NR.4052/30.06.1998 DE LA INSPECTORATUL SCOLAR JUDETEAN OLT
1144	1.2.7.	GRAJD CU 2 COMPARTIMENTE (ADAPOST PENTRU CAI SI DEPOZITARE DIVERSE MATERIALE)	STR.PLOPULUI NR.16 BIS-BALS SC=17,5 mp SD=17,5 mp ZIDARIE DIN CARAMIDACU STILPI DIN BETON	1992	1200000	PROTOCOL PRELUARE NR.4052/30.06.1998 DE LA INSPECTORATUL SCOLAR JUDETEAN OLT
1145	1.2.7.	CONSTRUCTIE CU 3 CORPURI (PENTRU CRESTERE PORCI)	STR.PLOPULUI NR.16 BIS-BALS SC=42 mp SD=42 mp	1996	3200000	PROTOCOL PRELUARE NR.4052/30.06.1998 DE LA INSPECTORATUL SCOLAR JUDETEAN OLT
1146	1.5.5.	CENTRALA TERMICA	STR.PLOPULUI NR.16 BIS-BALS SC=15,5 mp IN CURS DE REALIZARE	1999	30000000	AUT.CONSTR.NR.11505.11.1998
1147	1.2.2.	FINAR CU 2 COMPARTIMENTARI	STR.PLOPULUI NR.16 BIS-BALS SC=92,96 mp DIN SCHELET METALIC IMPREJMUIT CU PLASA D SIRMA- ACOPERIT CU PLACI DEA ZBOCIMENT	1993	1000000	PROTOCOL PRELUARE NR.4052/30.06.1998 DE LA INSPECTORATUL SCOLAR JUDETEAN OLT
1148	1.8.1.	PUT APA	STR.PLOPULUI NR.16 BIS-BALS ADINCIME=28 m	1998	14200000	PROTOCOL PRELUARE NR.4052/30.06.1998 DE LA INSPECTORATUL SCOLAR JUDETEAN OLT
1149	1.6.3.2.	IMPREJMUIRE	STR.PLOPULUI NR.16 BIS-BALS GARD DIN BETON =296,6 m	1992	2500000	PROTOCOL PRELUARE NR.4052/30.06.1998 DE LA INSPECTORATUL SCOLAR JUDETEAN OLT
1150	1.6.2.	CENTRUL DE PLASAMENT *FLOARE DE COLT* BALS	str. PLOPULUI NR. 16, BALS P+2 SC=615mp ; SD= 1845mp ; S teren=4534mp VEGINII : E - CENTRUL DE PLASAMENT *FLOARE DE COLT* N.S - str. PLOPULUI V - SCOALA SPECIALA AJUTATOARE	2000	2740840	Protocol nr. 4259/2937/7.07.2000 conform OUG nr. 192/1999 si HG nr. 261/17.04.2000

CONSILIUL JUDEȚEAN OLT
NR. 5300/02.07.2009

**DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI PROTECȚIA COPILULUI OLT**
Nr. 29226/15.06.2009

CONSILIUL LOCAL BALȘ
Nr. 5179/17.06.2009



APROB,
PREȘEDINTE
Paul STĂNESCU



VIZAT
DIRECTOR EXECUTIV
Luminița TUDORA

APROB,
PRIMAR
Mădălin TEODOSIESCU



PROTOCOL

cu privire la predarea - primirea unor imobile situate în orașul Balș, județul Olt

Încheiat între:

**DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA
COPILULUI OLT și CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BALȘ**

**DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA
COPILULUI OLT prin Comisia de predare și
Consiliul Local al orașului Balș prin Comisia de primire**

În baza prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Olt nr. 30/27.03.2008 cu privire la trecerea unor imobile din domeniul public al județului Olt și din administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt, în domeniul public al orașului Balș și în administrarea Consiliului Local Balș și Hotărârea Consiliului Local al orașului Balș nr. 24/23.03.2006 cu privire la trecerea din domeniul public al județului Olt în domeniul public al orașului

Balș, a unor imobile, am procedat la predarea – primirea imobilelor situate în orașul Balș, str. Plopului nr. 16B .

Imobilele precizate, care se găsesc înscrise la poziția 1150, din ANEXA Nr. 1 - *Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al județului Olt*, din Hotărârea Guvernului nr. 1355/2001 privind atestarea domeniului public al județului Olt, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Olt, cu modificările și completările ulterioare, se scad din *Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al județului Olt și se includ în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Balș*.

Imobilele care se predau Consiliului Local al orașului Balș au datele de identificare cuprinse în *Anexele nr. 1 și 2* la prezentul protocol.

Predarea, respectiv primirea bunurilor s-a efectuat prin inventarierea faptică, anexând la prezentul protocol copia de pe *fișa de evidență contabilă a mijloacelor fixe și nota contabilă de descărcare a gestiunii, nota contabilă de intrare în gestiunea domeniului public al orașului Balș*.

Protocolul s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, astăzi _____ din care unul la Consiliul Local al orașului Balș și două la Consiliul Județean Olt.

AM PREDAT

DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ
SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI OLT

COMISIA:

- Florescu Marin
- Netcu Costinel
- Ana Cristian

AM PRIMIT

CONSILIUL LOCAL BALȘ

COMISIA:

- Dinu Constantin
- Melanu Constantin
- Frânculescu Ileana

CONSILIUL JUDEȚEAN OLT
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BALȘ

ANEXA NR. 1
LA PROTOCOLUL NR. 5300/08.07.2009

DATELE DE IDENTIFICARE

ale imobilelor aflate în domeniul public al Județului Olt și în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt, care pot fi aprobate pentru trecerea în domeniul public al orașului Balș și în administrarea Consiliului Local Balș

Locul unde este situat imobilul	Persoana juridică care administrează imobilul	Caracteristicile tehnice ale imobilului	Nr. de inventar din H.G. nr. 1355/2001 și HCJ 124/2007	Codul de clasificare a imobilului
Orașul Balș, Str. Plopului nr. 16B, Județul Olt	Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt	CENTRUL DE PLASAMENT „Floare de Colț” – BALȘ : P+2 Sc= 1094,00 mp Sd= 2346,00 mp VECINĂȚĂȚI: E= Rest proprietate V= Școala Specială Ajutătoare N, S= Str. Plopului	1150	1.6.2.
Orașul Balș, Str. Plopului nr. 16B,	Direcția Generală de Asistență Socială	Suprafață teren aferent construcțiilor = 3848,00 mp	1150	1.6.2.

Județul Olt	și Protecția Copilului Olt			
-------------	----------------------------	--	--	--

AM PREDAT

DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ
SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI OLT

COMISIA:

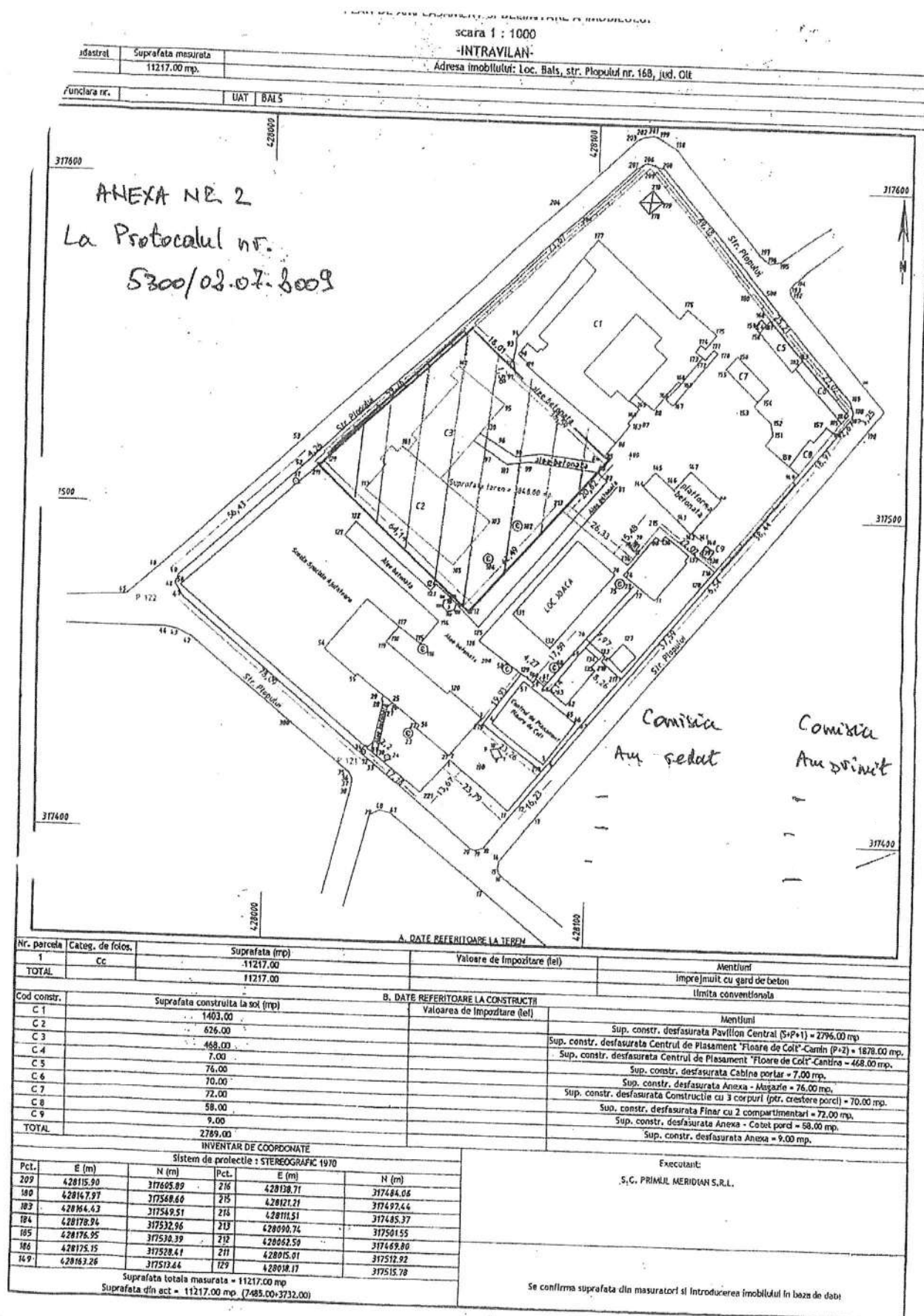
- Florescu Marin
- Netcu Costinel
- Ana Cristian

AM PRIMIT

CONSILIUL LOCAL BALȘ

COMISIA:

- Dinu Constantin
- Melanu Constantin
- Frânculescu Ileana



2

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BALȘ
Balș, str. Nicolae Bălcescu nr. 14, 235100, Olt
Tel. 0249-450145; Fax 0249-450140
www.bals.ro

HOTĂRÂRE

Referitor la: trecerea din domeniul public al județului Olt
în domeniul public al orașului Balș a unor imobile

Întrunit în ședință ordinară în data de 23 martie 2006,

Având în vedere:

- raportul nr. 3158/ 13.03. 2006 al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;
- avizul comisiei pentru programe de dezvoltare, economico-socială, buget, finanțe, amenajarea domeniului public și privat, servicii și comerț;
- prevederile Legii nr. 213/1998 privind regimul juridic al domeniului public;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- în temeiul prevederilor art. 38, alin. (2), lit. f) și art. 46, alin. (2) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BALȘ

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă trecerea din domeniul public al județului Olt în domeniul public al orașului Balș a clădirilor și terenuri - prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Prezenta hotărâre se va comunica Primarului orașului Balș, Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei orașului Balș, pentru ducere la îndeplinire, Consiliului Local al Orașului Balș și Prefecturii județului Olt.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Jr. Dinu Constantin

23.03.2006

INVENTARUL
Bunurilor care apartin domeniului public al judetului
(BALS)

Nr.crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare
0	1	2	3
1209	1.6.2	SCOALA PROFESIONALA SPECIALA BALS (PAVILION GENERAL ATELIERE)	Str.Ciresului nr.61, Bals, P+1 SC=585mp, SD=1170mp VECINII: E- S.C.CHIMTEX SRL V- Casa particulara Corbeanu S- Casa particulara Diaconescu N- str.Ciresului
1210	1.6.2	SCOALA PROFESIONALA SPECIALA BALS (PAVILION ATELIERE)	Str.Ciresului nr.61, Bals P+1 SC=704mp, SD=1408mp
1211	1.5.12	SCOALA PROFESIONALA SPECIALA BALS (SOPRON MAGAZIE)	Str.Ciresului nr.61, Bals SC=420mp
1212	1.6.2	SCOALA PROFESIONALA SPECIALA BALS (CLADIRE WC CU SPALATOR)	Str.Ciresului nr.61, Bals SC=60mp
1213	1.6.3.2	IMPREJMUIRE	Str.Ciresului nr.61, Bals L=230ml
1186	1.6.2	SCOALA SPECIALA AJUTATOARE BALS (LOCAL)	Str.N.Titulescu, nr.32 SC=173mp, SD=173mp S.TEREN=1710mp Vecini: E- Gradinita nr.2 V- Casa particulara S- Str.N.Titulescu N- Teren agricol
1187	1.6.2	SCOALA SPECIALA AJUTATOARE (LOCAL)	Str.N.Titulescu, nr.32 SC=72mp, SD=72mp
1188	1.6.2	SCOALA SPECIALA AJUTATOARE (LOCAL SALI DE CLASA)	Str.N.Titulescu, nr.32 SC=99mp, SD=99mp
1182	1.6.2	SCOALA SPECIALA AJUTATOARE - camin dormitor Etaj 1 si 2 si sali de clasa la parter; - cantina	Str.Plopului nr.16 SC=565,12mp SC=442,5mp Vecini: V- Str.Plopului N- Centrul de plasament „Floare de colt” S-E- Scoala Ajutatoare

Primar,
prof. Vitalie S.


Secretar,
jr. Dinu C-tin

HOTARÂRE

cu privire la: trecerea unor imobile din domeniul public al județului Olt și din administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt, în domeniul public al orasului Balș și în administrarea Consiliului Local Balș

Având în vedere:

- Expunerea de motive cu privire la proiectul de hotărâre nr. 2040/19.03.2008;
- Raportul comun nr. 2043/19.03.2008 al Direcției Tehnice și Direcției Pentru Administrație Publică din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Olt;
- Raportul nr. 2256/26.03.2008 al Comisiei pentru studii economico-sociale, buget-finanțe, integrare europeană, administrarea domeniului public și privat al județului;
- Raportul nr. 2258/26.03.2008 al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor omului și relații cu cetățenii;
- Adresa nr. 1951/29.02.2008 a Primăriei orasului Balș, înregistrată la Consiliul Județean Olt sub nr. F.164/29.02.2008;

- **Adresa nr. 10511/04.03.2008** a Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt înregistrată la Consiliul Județean Olt sub nr. 1595/04.03.2008;
 - **Hotărârea Consiliului Local Balș nr. 24/23.03.2006** cu privire la trecerea din domeniul public al județului Olt în domeniul public al orașului Balș, a unor imobile;
 - **Hotărârea Consiliului Județean Olt nr. 41/26.04.2001** cu privire la însusirea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al județului Olt;
 - **Hotărârea Consiliului Județean Olt nr. 124/29.11.2007** cu privire la modificarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al județului Olt;
 - **Hotărârea Guvernului României nr.1355/ 2001** privind atestarea domeniului public al județului Olt, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județ, cu modificările și completările ulterioare;
 - **Prevederile Legii nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art. 91 alin.(1) lit. c) și art. 97 alin. (1) din **Legea Administrației Publice Locale nr.215/2001**, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Județean Olt adopta prezenta hotărâre.

Art. 1. (1). Se aprobă trecerea din domeniul public al județului Olt și din administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt, în domeniul public al orașului Balș și în administrarea Consiliului Local Balș, a unor imobile, clădire și teren aferent în suprafață de 3.848 mp, situate în orasul Balș, str. Plopului nr. 16B.

(2). Datele de identificare a imobilelor menționate la alin.(1). sunt cele prevăzute în anexele nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1). Predarea – primirea imobilelor se face pe bază de protocol încheiat între Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt, în calitate de administrator și Consiliul local al orașului Balș, prin grija Direcției Economice și Direcției Tehnice - Serviciul Administrarea Patrimoniului Public și Privat al Județului, Siguranța

Circulației, Protecția Mediului, și U.L.M., din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Olt, în termen de 15 zile de la data prezentei hotărâri.

(2). Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al județului Olt, înscris în Anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 1355/2001, se modifică în mod coresunzător.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunica Direcției Tehnice, Direcției Economice, Direcției Buget, Taxe-Impozite și Informatizare, Direcției pentru Administrație Publică, Arhitectului Șef al județului, din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Olt, Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt, Consiliului Local al orașului Balș, în vederea aducerii la îndeplinire, Președintelui Consiliului Județean Olt și Instituției Prefectului - Județul Olt.

PREȘEDINTE
Jenel COPILĂU

Contrasemnează
Secretarul Județului
Marin DOBRE

Slatina, 27.03.2008
Nr. 30

CONSILIUL JUDEȚEAN OLT
DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECȚIA TEHNICĂ

ANEXA NR. 2
la Hotărârea nr. 30/27.03.2008

DATELE DE IDENTIFICARE

ale imobilelor aflate în domeniul public al Județului Olt și în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt, care pot fi aprobate pentru trecerea în domeniul public al orașului Balș și în administrarea Consiliului Local Balș

Locul unde este situat imobilul	Persoana juridică care administrează imobilul	Caracteristicile tehnice ale imobilului	Nr. de inventar din H.G. nr. 1355/2001 și HCJ 124/2007	Codul de clasificare a imobilului
Orașul Balș, Str. Plopului nr.16B, Județul Olt	Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt	CENTRUL DE PLASAMENT „Floare de Colț” – BALȘ : P+2 Cămin Sc= 1094,00 mp Sd= 2346,00 mp VECINĂȚĂȚI: Cantină E= Rest proprietate V= Școala Specială Ajutoare N,S= Str. Plopului	1150	1.6.2.

Oraşul Balş, Str. Plopului nr.16B, Judeţul Olt	Direcţia Generală de Asistenţă Socială şi Protecţia Copilului Olt	Suprafaţă teren aferent construcţiilor =3848,00 mp	1150	1.6.2.
--	---	---	------	--------

DIRECTOR EXECUTIV
Iliuţă NECĂ

DIRECTOR EXECUTIV
Paulina TĂLPEANU

ŞEF SERVICIU
Administrarea Domeniului Public şi Privat al Judeţului,
Siguranţa Circulaţiei, Protecţia Mediului şi U.L.M.
Costinel NETCU

Proprietatea analizata

Teren, Constructii, supraf. de 3849 mp, F.S. de 63 mp, Strada Plopului, nr. 168, Bals

843

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	3849 mp
Front stradal:	63
Utilitati:	Curent, apa, gaz, canalizare
Amenajare strazi:	Asfaltate sau Betonate
POT	--
Utilizare	rezidential, birouri



Pompe Funebre Latan



Map data ©2022

Teren Intravilan cu suprafata de 3849 mp, Olt, Bals, Str. Strada Plopului, Nr. 168



Descriere comparabile Terenuri

Teren, Constructii, supraf. de 500 mp

ID: 4130539

Status: la vanzare din 21 iulie 2020, data curenta: 1 septembrie 2022

Adresa: Iuncii, Bals, Olt

Telefoane: 0723840139

Zile in piata: 773 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 75.000 EUR

Actualizat: obk.ro - 24.02.2022

Ultimul pret solicitat: 10.500 EUR

obk.ro - 21.07.2020 (prima aparitie)

21 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii

Clasificare teren: Intravilan

Suprafata teren: 500 mp

Front stradal: --

Utilitati: --

Acces / amenajare strazi: --

Utilizare: --

P.O.T.: --

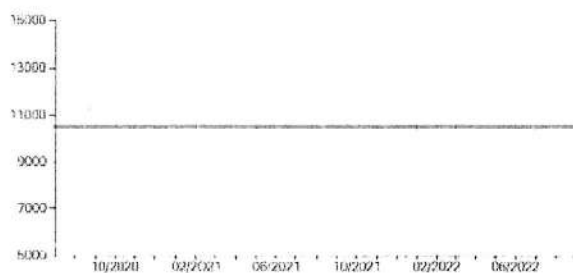
C.U.T.: --

Regim inaltime: --

Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/ Nu se aplica



Vand parcele de teren in zona spitului in orasul Bals, Jud Olt. 6 parcele de 500mp (aprox. 23.5m X21.4m) si una de 800mp . Pret 10.500 /parcela .



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 10000 mp, F.S. de 31 mp

ID: 1073972

Status: la vanzare din 21 noiembrie 2013, data curenta: 1 septembrie 2022

Adresa: Str. Gheorghe Vasilescu, Nord, Bals, Olt

Telefoane: 0729066046

Zile in piata: 3.207 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 15 EUR

obx.ro - 20.06.2022

Ultimul pret solicitat: 30 EUR

Actualizat: romimo.ro - 24.08.2021

25 EUR/mp

romimo.ro - 21.08.2018

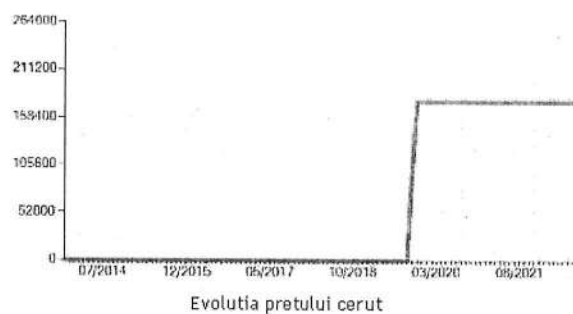
tocmai.ro - 21.11.2013 (prima aparitie) - expirat

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	10.000 mp
Front stradal:	31 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/ Nu se aplica



Vand teren intravilan in orasul Bals, parcele de 1000 mp, situat pe str. Mihai Viteazu (fosta Gheorghe Vasilescu), apa, curent electric, gaze, cablu internet, zona linistita si inconjurata de verde, ideal pentru constructie case, depozite etc.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 1800 mp

ID: 3845182

Status: la vanzare din 9 octombrie 2019, data curenta: 1 septembrie 2022

Adresa: , Central, Bals, Olt

Telefoane: 0769212514

Zile in piata: 1.059 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 50.000 EUR

Actualizat: LaJumate.ro - 12.08.2022
romimo.ro - 09.10.2019 (prima aparitie) - expirat

Ultimul pret solicitat: 50.000 EUR

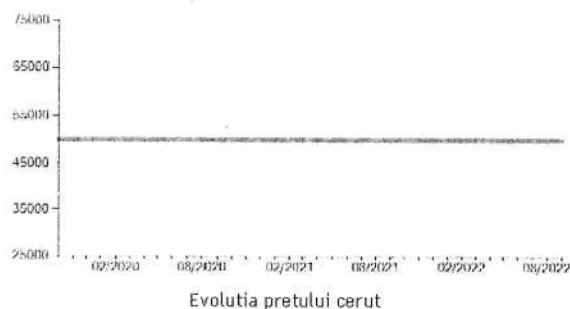
28 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.800 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/ Nu se aplica



Teren intravilan de 1800 mp, anexe , vita de vie, gard beton, fundatie de casa + beci , pomi fructiferi



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 2850 mp

ID: 4511549

Status: la vanzare din 19 iulie 2021, data curenta: 1 septembrie 2022

Adresa: Exterior Sud, Bals, Olt
Zile in piata: 410 zile
Primul pret solicitat: 40.000 EUR
Ultimul pret solicitat: 40.000 EUR
14 EUR/mp

Telefoane: 0744685620, 0745656906

E-mail:

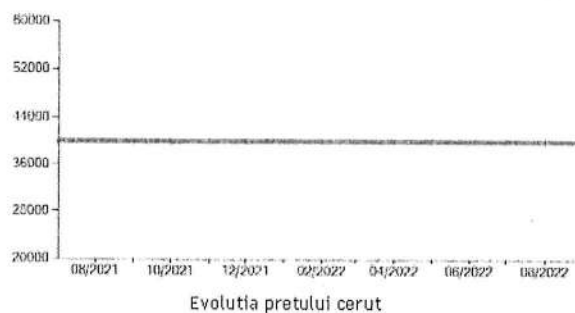
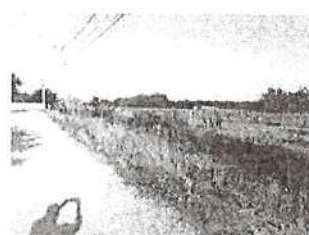
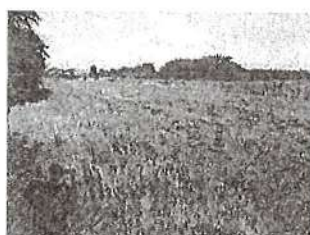
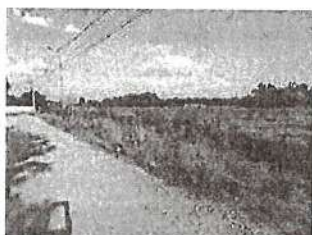
Actualizat: olx.ro - 22.08.2022
olx.ro - 19.07.2021 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 2.850 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica



Terenul se afla in sat Mirila , jud. Olt la distanta de 3 km de oras Bals . Apa , canalizare, energie electrica toate sunt in fata terenului, anul acesta vor fi introduse si gaze naturale Pret fix : 40.000 euro ,



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 1000 mp

ID: 4824970

Status: la vanzare din 23 iunie 2022, data curenta: 1 septembrie 2022

Adresa: Exterior Sud, Bals, Olt

Telefoane: 0746 170468

Zile în piața: 71 zile

E-mail:

Primul pret solicitat: 17.500 EUR

Actualizat: okx.ro - 23.06.2022 (prima aparitie)

Ultimul pret solicitat: 17.500 EUR

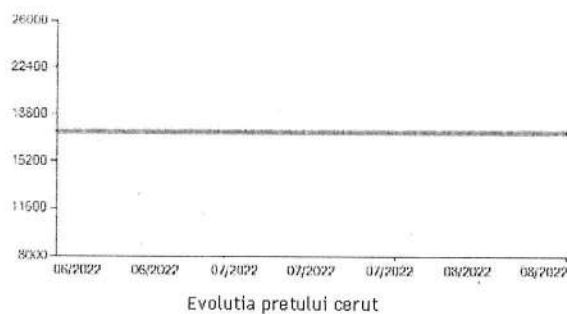
18 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Vand teren întravilan langa Bals, în Vartina, suprafata 10 ari, potrivit pentru constructie casa. Pe teren este fantana, vie productiva, pomi fructiferi, apa, conducta de gaz si curent electric trase pana la poarta.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza căruia evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.



Curs valutar la data evaluării (01.09.2022) - 1 EURO =4.8525 RON							
Nr. Crt.	Caracteristici	Subiect	C1	C2	C3	C4	C5
	Suprafata teren (mp)	3849	3800	10000	1800	2850	1000
	Front stradal	63	21	31	20	n/a	n/a
	Utilitati generale	Curent, apa, gaz, canalizare	In vecinatate	apa, gaz, energie	apa, gaz, energie	apa, gaz, energie	apa, gaz, energie
	Acces si Amenajare strazi	Asfaltate sau Asfaltate sau Betonate	drum pietruit	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	POT						
	Localizare	Bals, median	Bals, central	Bals, median	Bals, central	Limitrof	Limitrof
1	Preț ofertă (EURO), cu TVA/mp		21	25	28	14	18
	Ajustare negociere		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
			-2.1	-2.5	-2.8	-1.4	-1.8
	Preț negociat (EUR)		18.9	22.5	25.2	12.6	16.2
ELEMENTE DE COMPARAȚIE							
2	Tipul Tranzacției	Vânzare	Vânzare	Vânzare	Vânzare	Vânzare	Vânzare
	Comparabilitate		Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
3	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral
	Comparabilitate		Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
4	Conditii de finantare	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
	Comparabilitate		Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	Comparabilitate		Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
6	Condiții de piață (data)	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Comparabilitate		Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
7	Localizare	Bals, median	Bals, central	Bals, median	Bals, central	Limitrof	Limitrof

RAPORT DE EVALUARE nr. 19

Beneficiar raport: UAT BALS Destinatar: UAT BALS
 Proprietate Evaluata: UAT BALS
 OLT, BALS, BALS, STR. PLOPULUI, NR. 16 B

Data evaluării: 30.08.2022 / Curs la data evaluării: 4,865 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - camin

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Capacitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	IS CADREV2	Infrastructura fara subsol - fundatii izolate sub stalpi si grinzi de 0.50 x 1.20 m la zidurile de inchidere, grad seismic 6-9		mp Ac	N	626	629,77	394.236,02	100,00	394.236	0	3	14
2	TERNE4E	Terasa nedecurabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	N	626	101,08	63.276,08	100,00	63.276	0	1	40
3	8CLVEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpion din beton armat cladire veche industrială P+2E (vestiare +birouri); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita		mp Ad	N	1878	1.089,31	2.045.724,18	100,00	2.045.724	0	2	87
TOTAL FISA								2.503.236		2.503.236	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. chelt.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
- Sursa Informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri M Tek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu
- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

RAPORT DE EVALUARE nr. 19

Beneficiar raport: UAT BALS Destinatar: UAT BALS Data evaluarii: 30.08.2022 / Curs la data evaluarii: 4,865 lei/EUR
 Proprietate Evaluata: UAT BALS Localitate: BALS Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - camin

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.	
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	
1	IS CADREV2	Infrastructura fara subsol - fundatii izolate sub stalpi si grinzi de 0,50 x 1,20 m la zidurile de inchidere, grad seismic 6-9		mp Ac	N	626	629,77	394.236,02	100	394.236,02	0,00	3	14	
2	TERNE4E	Terasa nedecurabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	N	626	101,08	63.276,08	100	63.276,08	0,00	1	40	
3	8CL VEST	Structura pe zidarie portanta cu stalpison din beton armat cladire veche industriala P+2E (vestiare +birouri); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita		mp Ad	N	1878	1.089,31	2.045.724,18	100	2.045.724,18	0,00	2	87	
TOTAL FISA							1.333	Cost nou brut (lei)		2.503.236,28	0,00			
								Cost nou brut unitar (lei / mp)						
								Anul PIF	Varsta Cronologica ca	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz. %)	Depreciere functionala (lei)
							1980	42	42	1.6.1.a	80,00	2.002.589,02	0	
									Cost net constructie		500.647,26			
									(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100)) - Depr.funct					

Note:

RAPORT DE EVALUARE nr. 20

Beneficiar raport: UAT BALS Destinatar:
Proprietate Evaluata: UAT BALS
OLT, BALS,

Data evaluarii: 31.07.2022 / Curs la data evaluarii: 4,865 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - cantina

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UIM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	STRESTA	Structura cladire restaurant tip parter: fundatii izol. + grinzi rigide b.a.; suprastr. pe cadre b.a. + planseu b.a.; inchideri si compart. zidarie bca; la bucatarie zid caramida plina		mp Ac	N	468	1.147,83	537.184,44	100,00	537.184	0	7	142
2	TERCIRCR	Terasa circulabila cu placi mozaicate		mp terasa	N	468	375,02	175.509,36	100,00	175.509	0	7	142
TOTAL FISA								712.694		712.694	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. recapt. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indiciile 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

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale solare" - Editura IROVAL; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020; autor C.Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

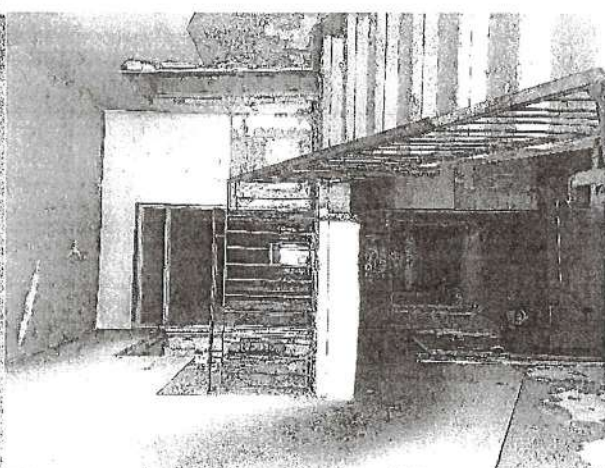
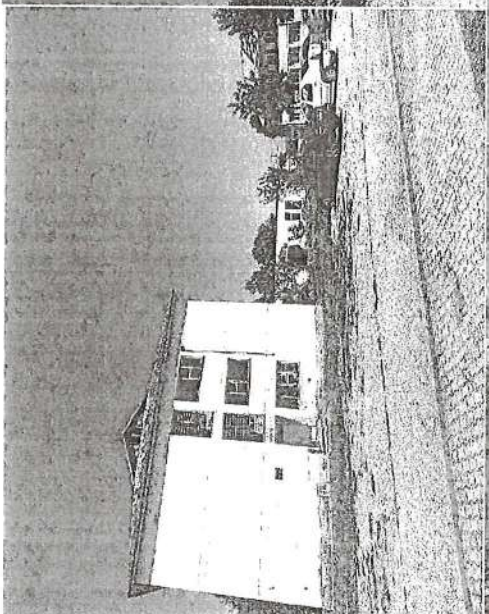
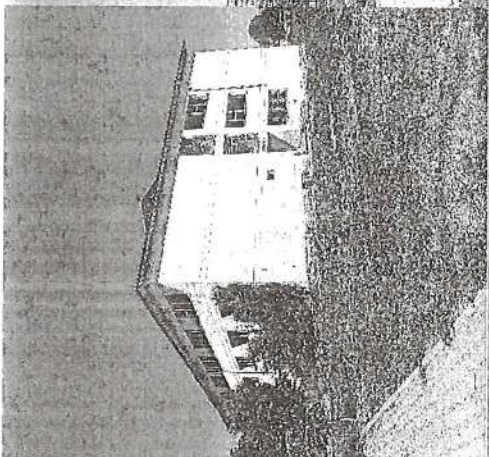
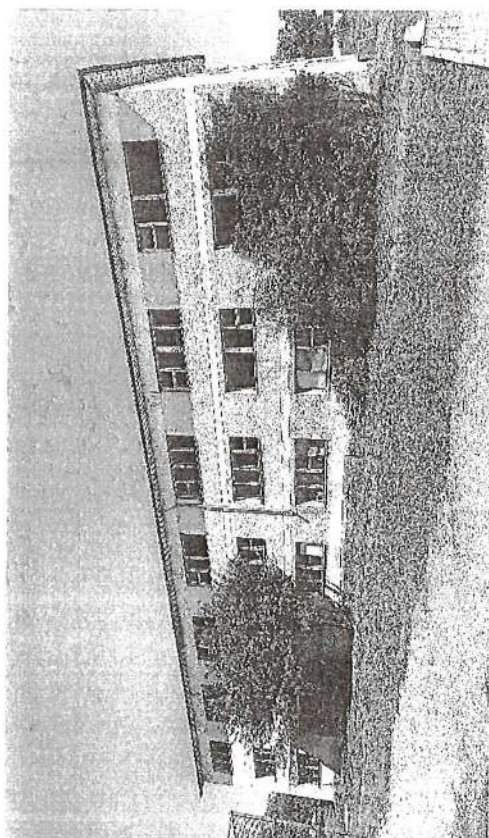
RAPORT DE EVALUARE nr. 20

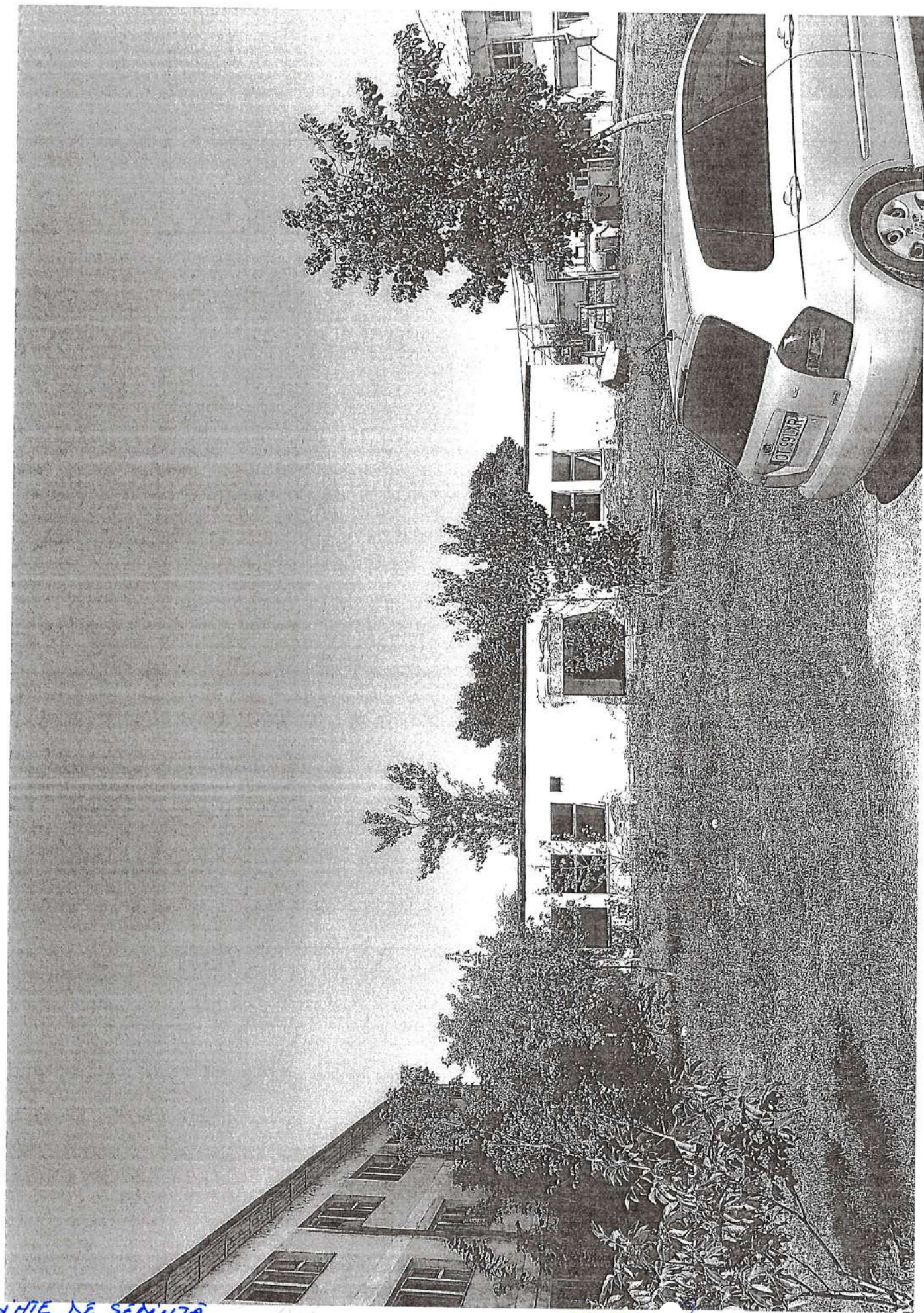
Beneficiar raport: UAT BALS Destinatari:
Proprietate Evaluata: UAT BALS
Localitate: BALS

Data evaluarii: 31.07.2022 / Curs la data evaluarii: 4.865 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - cantina

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	STRESTA	Structura cladire restaurant tip parter: fundatii izolat-grinzi rigide b.a.; suprapr.pe cadre b.a.+plaseu b.a.; inchideri si compart.zidarie bca; la bucatarie zid caramida plina		mp Ac	N	468	1.147,83	537.184,44	100	537.184,44	0,00	7	142
2	TERCIRCR	Terasa circulabila cu placi mozaicate		mp terasa	N	468	375,02	175.509,36	100	175.509,36	0,00	7	142
TOTAL FISA							1.523	Cost nou brut (lei)					
Anul PIF						1980	42	Depr. (uzura) fizica (%)					
Varsta Cronologica						1980	42	Depr. (uzura) fizica (%)					
Varsta Cronologica Ponderata						1980	42	Depr. (uzura) fizica (%)					
Grupa / Subgr. (GEV 500)						1.6.1.a	42	Depr. (uzura) fizica (%)					
1980						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura) fizica (%)						
42						42	Depr. (uzura)						





PRESENTE DE SĂNĂȚĂ
MATEI MIRELA

SECRETAR GENERAL
NICOLAI

