



ROMÂNIA
COMUNA DOBROSLOVENI
JUDEȚUL OLT

Strada A.I. Cuza nr. 1
Tel: 0249530022, fax: 0249530210
mail: primar@dobrosloveni.ro



HOTĂRÂRE nr. 47 / 22.10.2025

privind aprobarea cumpararii unei cladiri avand o suprafata construita la sol de 76 m.p. si o suprafata desfasurata de 152 m.p., nivel parter + demisol , situat la adresa : Comuna Dobrosloveni , str. A,I. Cuza nr. 2 A, inscrisa in CF nr. 57704

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 6661 / 17.10.2025 al Primarului Comunei Dobrosloveni;
- Raportul de specialitate nr. 6660 /17.10.2025 al secretarului general al comunei Dobrosloveni;
- Prev.art.863 lit a) alin (1), art.1241, din Codul Civil, adoptat prin Legea nr.287/2009 republicat cu modificarile și completările ulterioare,
- Art.29 alin (1) lit (a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice,
- Art.129 alin(2) lit(b) ,alin (7)lit (k) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completările ulterioare.
- Raportul de evaluare proprietăți imobiliare nr. 75 din 30.06.2025 , întocmit de evaluator autorizat Radu Mihail membru titular ANEVAR nr. Legitimatie 15657 ,
- HCL nr. 9/ 24.03.2025 privind aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2025,
- HCL nr. 10 /24.03.2025 privind aprobarea programului de achizitii publice pe anul 2025
- Necesitatea achizitionarii unei cladiri pentru destinatia de arhiva , deoarece in prezent documentele din arhiva sunt pastrate in incaperi care nu asigura conditii corespunzatoare, impotriva distrugerii, degradarii si nu corespund conditiilor Art. 12 – pastrarea documentelor din Legea nr. 16/1996 si pentru infiintare birou stare civila , evidenta a populatiei si pentru infiintare biurou stare civila si evidenta populatiei.
- Avizul al Comisiei pentru administratie publică locală, juridică, apararea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetatenilor;
- prevederilor art. 129 alin. (14), in terneiu art. 139 alin. (1), coroborat cu art. 196 alin (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si comp[et]arile ulterioare,

CONSILIUL LOCAL DOBROSLOVENI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Se însușește raportul de evaluare nr. 75 din 30.06.2025 al cladirii avand o suprafata construita la sol de 76 m.p. si o suprafata desfasurata de 152 m.p., nivel parter + demisol , situat la adresa : Comuna Dobrosloveni , str. A,I. Cuza nr. 2A , inscrisa in CF nr. 57704, întocmit de evaluator autorizat Radu Mihail membru titular ANEVAR ,nr. Legitimatie 15657, anexa nr. 1 la prezenta hotarare .

Art.2.(1) – Se aprobă achiziția cladirii avand o suprafata construita la sol de 76 m.p. si o suprafata desfasurata de 152 m.p., nivel parter + demisol , situat la adresa : Comuna Dobrosloveni , str. A,I. Cuza nr. 2 , inscrisa in CF nr. 57704 .

(2) – Achiziția se face în scopul :amenajarii spatiului pentru arhiva si infiintare birou stare civila , evidenta populatiei .

Art.3.(1) – Pretul de vanzare – cumparare se stabileste prin negociere intre parti si nu va depasi suma stabilita conform Raportului de evaluare prevazut in anexa nr. 1 .

(2) Se aleg domnii consilieri locali Calina George Cristian si Cumpanasu Teodor , ca membrii in comisia de negociere.

(3) Comisia de negociere care va negocia pretul de cumparare a cladirii va fi numita prin dispozitia primarului .

Art.4.(1) – Se împuternicește Primarul comunei Dobrosloveni să semneze contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică.

(2) – Cladirea care face obiectul acestei hotarari se va inregistra in evidentele Comunei Dobrosloveni ca imobil apartinand domeniului privat al comunei Dobrosloveni la valoarea prevazuta in contractul de vanzare cumparare .

Art. 5. – Primarul comunei Dobrosloveni, prin compartimentele de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6 Prezenta Hotărâre se comunica prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului Comunei Dobrosloveni, județul Olt, angajaților din cadrul primăriei pentru ducere la îndeplinire, Instituției Prefectului Județului Olt și se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet a comunei Dobrosloveni: <http://www.dobrosloveni.ro>.

PREȘED
Ci

INTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
Secretar general al U.A.T. Comuna
Dobrosloveni C

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR 47 / 22.10.2025

Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1		
1	Adoptarea hotararii s-a facut cu majoritate absoluta	22.10.2025	
2	Comunicarea catre primar	22.10.2025	
3	Comunicarea catre prefectul judetului	28.10.2025	
4	Aducerea la cunostinta publica	22.10.2025	
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual	-	
6	Hotararea devine obligatorie sau produce efecte juridice, dupa caz	22.10.2025	

ANEXA NR. 1

ANEVAR
ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

NR.INREGISTRARE : 75/30.06.2025

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

ESTIMAREA VALORII DE PIATA

**CLADIRE: SPATIU COMERCIAL D+P
COMUNA DOBROSLOVENI, STR.A.I.CUZA, NR.2A
CARTE FUNICARA NR. 57704**

**PROPRIETAR : - MACESANU ALEXANDRU – PERSOANA FIZICA
STR. AI CUZA, NR.91
DOBROSLOVENI, JUD.OLT
- MACESANU LORIN IONUT – PERSOANA FIZICA
STR. EUGEN IONESCU, NR.10, BL. C3ABC, SC. C, ETJ.1 AP.7
SLATINA, JUD.OLT
- SIMION LOREDANA MIHAELA – PERSOANA FIZICA
STR.CAZARMII, NR.35, BL.11, ET.1, AP.7
SLATINA, JUD.OLT**

UTILIZATOR : PRIMARIA COMUNEI DOBROSLOVENI, JUDET OLT

DATA RAPORTULUI : 30.06.2025

CUPRINS

CAP.1 INTRODUCERE

- 1.1 Sinteza raportului de evaluare
- 1.2 Declarație de conformitate
- 1.3 Certificarea evaluatorului

CAP.2 PREMIZELE EVALUARII

- 2.1 Obiectul evaluării
- 2.2 Scopul evaluării
- 2.3 Beneficiar
- 2.4 Evaluator
- 2.5 Data raportului de evaluare
- 2.6 Ipoteze si condiții limitative
- 2.7 Drepturi de proprietate evaluate
- 2.8 Responsabilitatea fata de terți
- 2.9 Clauze de nepublicare
- 2.10 Informațiile utilizate si sursele de informații
- 2.11 Bazele evaluării . Tipul valorii estimate

CAP.3 PREZENTAREA DATELOR

- 3.1 Identificarea proprietatii
- 3.2 Descrierea imobilelor
- 3.2 Zona si localizarea
- 3.3 Analiza pieței imobiliare

CAP.4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1 Cea mai buna utilizare
- 4.2 Metodologia aplicata la estimarea valorii
- 4.3 Reconcilierea valorilor , opinia evaluatorului
- Fisa de evaluare nr.1

CAP.1 INTRODUCERE

1.1 SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Lucrarea de evaluare are ca obiect "Cladire spatiu comercial 76mp D+P, SD 152mp", situata in Comuna Dobrosloveni, str.A.I.Cuza, nr.2A, proprietatea persoanelor fizice Macesanu Alexandru, Macesanu Lorin Ionut si Simion Loredana Mihalea in scopul estimarii valorii de piata

Pentru evaluarea proprietatii au fost utilizate abordarea prin venit (metoda de randament) si abordarea prin cost.

Evaluatorul opteaza pentru valoarea estimata prin metoda de randament astfel:

- Cladire spatiu comercial 152mp 180.494,85 lei, echivalent 35.546,57 euro

Valorile nu contin TVA .

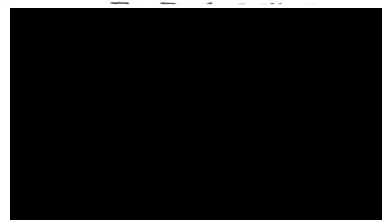
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii , precum si considerentele privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele , condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport ;
- in estimarea valorilor s-a ținut cont de principiul prudentei ;
- valoarea este o predicție ;
- valoarea este subiectiva ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoare nu conține TVA .

Raportul a fost realizat avand la baza standardele , recomandările si metodologia de lucru stabilite de către ANEVAR .

Data
30.06.2025

Evaluator autorizat



1.2 DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare , pe care îl semnez , a fost realizat in concordanta cu reglementările standardelor Internaționale de Evaluare si cu ipotezele si condițiile limitative cuprinse in prezentul raport . Declar ca nu am nici o relație particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata . Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori , solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face in funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări . In aceste condiții , subsemnatul , in calitate de elaborator , îmi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare .

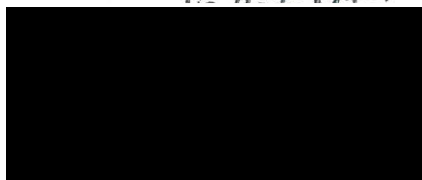
1.3 CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunoștința de cauza si cu buna credința ca :

1. Afirmatiile declarate de către mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevărate si corecte .
Estimările si concluziile se bazează pe informații si date considerate de către evaluator ca fiind adevărate si corecte , precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii , pe care am efectuat-o la data de 15.06.2025.
2. Analizele , opiniile si concluziile mele sunt limitate doar la ipotezele si concluziile limitative menționate si sunt analizele , opiniile si concluziile mele profesionale , impartiale si nepărtinitoare .
3. Nu am interese exterioare , prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune , exceptie facand rolul menționat aici .
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este condiționata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului in functie de opinia mea .
5. Analizele , opiniile si concluziile mele au fost formulate la fel ca si intocmirea acestui raport , in concordanta cu standardele Internationale de Evaluare .
6. Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent . Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare , nicio alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare .

Data
30.06.2025

Evaluator autorizat



CAP.2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 OBIECTUL EVALUARII il constituie "Cladire spatiu comercial 76mp D+P, SD 152mp", situata in Comuna Dobrosloveni, str.A.I.Cuza, nr.2A, judet Olt in scopul estimarii valorii de piata.

2.2 SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport de evaluare il reprezinta estimarea valorii de piata in vederea revanzarii.

2.3 BENEFICIAR

Prezentul raport de evaluare se adreseaza persoanelor fizice:

Macesanu Alexandru, Macesanu Lorin Ionut si Simion Loredana Mihaela in calitate de clienti si destinatari.

2.4 EVALUATOR AUTORIZAT

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre Ec. Radu Mihai din Slatina , membru ANEVAR , legitimatia nr. 15657 si cu asigurare profesionala de societatea Allianz Tiriac , firma de brokeraj KaRo , avand competenta sa indeplineasca acest raport de evaluare , iar opiniile sustinute sunt reale si concrete .

2.5 DATA ESTIMARII VALORII SI MONEDA RAPORTULUI

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii iunie 2025.

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de care evaluator este :

- Data evaluarii : 30.06.2025.
- Data raportului : 30.06.2025.
- Data inspectiei : 15.06.2025.

Valoarea este exprimata in LEI si EURO si nu cuprinde taxa pe valoare adaugata .

2.6 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat . Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului si autorului , asa cum se precizeaza la pct. 8 de mai jos . Nu se asuma responsabilitatea fata de nicio alta persoana in afara clientului , destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu accepta responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoana , pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport .

2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata , reprezentate de factori economici , sociali si politici , raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare .

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala , care afecteaza fie

proprietatea imobiliara evaluata , fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator . In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive , iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona , ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata ci aceasta nu este ipotecata sau inchiriata . In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta , aceasta este mentionata in raport . Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila .

4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentele de urbanism , legile de constructie si regulamentele sanitare , iar , in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte , valoarea de piata va fi afectata .

5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat . Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea . In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru , expertize) acestea vor avea prioritate .

6. Daca nu se arata altfel in raport , se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv , dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului , structura fizica , sistemele mecanice si alte sisteme de functionare , fundatie etc.) sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata , inclusiv prezenta substantelor periculoase , substantelor toxice etc.) care pot majora sau misca valoarea proprietatii . Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate , la data inspectiei , sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite , necesara pentru intocmirea raportului de evaluare . Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii , astfel de informatii depasind sfera acestui raport si calificarea evaluatorului . Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventuale procese tehnice de testare necesare descoperirii lor .

7. Evaluatorul obtine informatii , estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare , din sume pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte . Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de toate partile .

8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinat si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane , cu exceptia situatiilor prevazute de standardele Internationale de Evaluare si atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat .

9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.

10. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata , in orice scop , de catre orice persoana , cu exceptia clientului si a creditorului , sau a altor destinatari ai evaluarii , care au fost precizati in raport . Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti , inclusiv altor creditori ipotecari , altii decat clientul , sau altor categorii de public , prin prospecte , memorii , publicitate , relatii publice , informatii , vanzare sau alte mijloace . Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate , iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare .

2.7 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Cladirea spatiu comercial a intrat in posesie prin construire conform autorizatie de construire nr.144/1998.

Terenul in suprafata de 160mp apartine domeniului public al Consiliului local Dobrosloveni conform Hotararii nr.13/2003 situat pe partea dreapta a DJ 642 Dobrosloveni-Resca si conform HCL Dobrosloveni nr.33/2003 este concesionat pe durata de 49 ani.

2.8 RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data precizata in raport , respectiv 30.06.2025 si este valabila atat timp cat conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari de natura sa afecteze opiniile prezentate .

Raportul este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului , strict pentru acesta si , ca urmare , evaluatorul nu accepta responsabilitatea fata de terti in nicio circumstanta .

2.9 CLAUZE DE NEPUBLICARE

Conform acestei clauze , prezentul raport de evaluare nu va putea fi publicat integral sau partial intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris dat in prealabil de evaluator . El poate fi utilizat numai de destinatar si numai in scopul pentru care a fost comandat .

2.10 INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII

Informatiile utilizate au fost :

- Lista cu obiectivele pusa la dispozitie de catre proprietar;
- Acte de proprietate, autorizatie de construire 144/1998
- Identificarea fizica a obiectivelor realizata impreuna cu reprezentantul proprietatii ;
- Informatii privind piata imobiliara locala ;
- Alte informatii necesare , existente in bibliografia de specialitate ;
- Evolutia cursului valutar , publicat de BNR ;
- Baza de date a evaluatorului .

2.11 BAZELE EVALUARII . TIPUL VALORII ESTIMATE

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

Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin venit (metoda de randament)
- Abordarea prin cost

Abordarea prin piata nu a fost aplicata deoarece nu exista omogenitate caracteristicile fizice ale proprietatilor imobiliare de tipul celor evaluate.

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii , s-a tinut cont de recomandarile Ghidului metodologic de evaluare si de prevederile unor Standarde Internationale de Evaluare (S.E.V.) editate de International Valuation Standards Council editia 2020, repectiv:

- S.E.V. 100 Cadrul general
- S.E.V. 101 Sfera misiunii de evaluare
- S.E.V. 102 Implementare
- S.E.V. 103 Raportarea evaluarii
- S.E.V. 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- S.E.V. 300 Evaluari pentru raportarea financiara
- S.E.V. 400 Verificarea evaluarilor

Conform standardului, definitia valorii este urmatoarea :

"Valoarea de piata" este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangeri ."

CAP.3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Pentru o corecta identificare a imobilului si a situatiei juridice a acestuia , proprietarul a pus la dispozitia evaluatorului actele de proprietate, copie dupa extrasul de carte funciara.

Inspectia bunurilor a fost facuta de catre evaluator in data de 15.06.2025.

Baza de convertibilitate : Evaluatorul a ales ca moneda de referinta EURO , folosind in calculele pe care le-a efectuat cursul EURO la data de 30.06.2025, respectiv = 5.0777 lei/€

3.2 DESCRIEREA CLADIRII

"Cladire spatiu commercial 76mp D+P, SD 152mp" a fost construita in baza A.C.144/1997 si pusa in functiune in anul 1998.

Fundatia din beton armat, zidarie din calupi de ciment, tamplarie PVC si geam termopan, pardoseala din beton sclivisit, acoperis din placi din beton armat.

Nu dispune de instalatie electrica, nu este racordat la reseaua de apa si canalizare.

3.3 ZONA SI LOCALIZAREA

Proprietatea imobiliara este situata in zona centrala a Comunei Dobrosloveni, beneficiaza de dotari socio-urbane, apropiere de mijloace de transport in comun.

Telefonia GSM este functionala pentru toti furnizorii nationali .

Nu sunt semnalate litigii intre proprietar si vecini referitoare la granitele proprietatii.

3.4 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Pe piata imobiliara din Romania se identifica urmatoarele tipuri de piete imobiliare : rezidentiale , comerciale , industriale , agricole , speciale .

In vederea estimarii cat mai corecte a valorii de piata a unei proprietati imobiliare , elementul de baza il reprezinta cunoasterea pietei imobiliare .

O problema care afecteaza echilibrul pietei este dificultatea finantarii achizitiei de proprietati imobiliare in conditiile in care rata dobanzii influentata de inflatie este foarte ridicata , aceasta reflectandu-se negativ in valoarea si volumul tranzactiilor .

Datorita valorii mari a proprietatilor imobiliare , achizitia acestora ar fi de dorit sa se faca prin institutii de finantare adecvate (banci ipotecare) .

Ca o consecinta a crizei financiare mondiale , bancile comerciale acorda cu mare prudenta credite pentru achizitii de proprietati imobiliare .

Incepand cu anul 2011 se remarca o scadere deosebita a nivelului si dinamismului pietei imobiliare in completarea semnalului dat de degradarea continua a situatiei economice . Din informatiile obtinute de la societatile de tranzactii imobiliare , precum si cele din presa , rezulta ca aceleasi anunturi continand oferte de vanzare de proprietati imobiliare se regasesc perioade indelungate (mai multe luni) .

CAP.4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE (C.M.B.U.)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii , selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare .

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala care este fizic posibila , fundamentata adecvat si are ca rezultat cea mai buna valoare .

Cea mai buna utilizare este analizata uzual intr-una din urmatoarele situatii :

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii : sa fie permisibil legala , sa fie fizic posibila , sa fie fezabila financiar , sa fie maxim productiva .

Tinand seama de aceste considerente , cea mai buna utilizare pentru proprietatea evaluata este utilizarea pentru activitati comerciale.

4.2 METODOLOGIA APLICATA LA ESTIMAREA VALORII DE PIATA

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

Pentru determinarea acestei valori a fost analizata aplicarea abordarii prin venit (metoda de randament) si abordarea prin cost.

4.3 EVALUAREA PROPRIETATII PRIN METODA DE RANDAMENT

Metodele de randament au la baza principiul prin care valoarea unei proprietati imobiliare poate fi estimata prin beneficiile viitoare pe care le poate aduce aceasta proprietarului .

Abordarea se poate face prin capitalizarea veniturilor din exploatarea anuala cu o rata de capitalizare .

Pentru estimarea valorii de piata a imobilului se va face evaluarea in ipoteza celei mai bune utilizari , considerata a fi cea existenta .

Valoarea de randament – capitalizarea directa a chiriei , exprima valoarea de piata curenta a proprietatii imobiliare , presupunand ca aceasta este in stare de functionare si realizeaza venituri din chirie .

S-a aplicat metoda capitalizarii chiriei (valoarea de randament $V_{rand.}$) prin aplicarea tarifelor medii de inchiriere de pe piata pentru spatii in cauza :

$V_{rand.} = V.N.E./C$, unde

$V.N.E.$ = venitul net efectiv anual al chiriei calculate cu relatia :

$V.N.E. = V.B.E. - \text{cheltuieli}$

C = rata de capitalizare

$V.B.E.$ = venitul brut din chirii

S-a procedat la intocmirea anexei 1 privind estimarea valorii de piata prin metoda de randament pentru "Cladire spatiu comercial 76mp D+P, SD 152mp" estimandu-se valoarea :

- Cladire spatiu comercial 152mp

180.494,85 lei, echivalent 35.546,57 euro

4.4 EVALUAREA PROPRIETATII PRIN ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost consta in estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizica si deprecierea functionala , dupa caz.

Nu se vor aplica depreciere economice externe.

Evaluatorul trebuie sa aleaga intre cele doua tipuri de cost de nou – costul de inlocuire si costul de reconstruire.

In prezentul raport s-a aplicat costul de inlocuire.

Deprecierea fizica este estimata in conformitate cu metodologia prezentata in Anexa 2 de la Ghidul de Evaluare 500.

Evaluarea s-a realizat prin metoda costurilor unitare, luand in considerare costurile unitare actuale de realizare a constructiilor si dimensiunile (aria construita sau desfasurata) fiecarui element constructiv realizat.

Baza valorilor estimate o constituie cataloagele „Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire” editate de IROVAL in anul 2024-2025.

Pentru estimarea valorii de piata prin abordarea prin cost s-a procedat la intocmirea fisei de evaluare nr.1 rezultand :

-Cladire spatiu comercial 152mp 182.400,00 lei, echivalent 35.921,77 euro

4.5 RECONCILIAREA VALORILOR
VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Evaluarea s-a efectuat la solicitarea persoanei fizice Macesanu Alexandru pentru estimarea valorii de piata.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin abordarea prin piata si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor , in opinia evaluatorului , valoarea de piata estimata a proprietatii este:

-Cladire spatiu comercial 152mp

-abordarea prin metoda de randament 180.494,85 lei, echivalent 35.546,57 euro
-abordarea prin cost 182.400,00 lei, echivalent 35.921,77 euro

Evaluatorul opteaza pentru valoarea estimata prin metoda de randament, respectiv :

Valoarea de piata estimata prin metoda de randament

-Cladire spatiu comercial 152mp 180.494,85 lei, echivalent 35.546,57 euro

Valorile nu contin TVA .

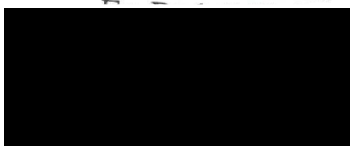
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii , precum si considerentele privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele , condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport ;
- in estimarea valorilor s-a tinut cont de principiul prudentei ;
- valoarea este o predicție ;
- valoarea este subiectiva ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoare nu conține TVA .

Raportul a fost realizat avand la baza standardele , recomandările si metodologia de lucru stabilite de către ANEVAR .

Data
30.06.2025

Evaluator autorizat



Estimarea valorii de piata prin metoda de randament
Cladire spatiu comercial 152mp

Nr.crt.	Specificatie	Valoarea estimata
1	Suprafata utila mp	132
2	Chirie mp/luna – lei	12
3	Chirie luna – lei	1.584
4	Chirie/an (V.B.P.) – lei	19.008
5	Venit brut potential – lei	19.008
6	Grad de neocupare	-
7	Venit brut efectiv – lei	19.008
8	Cheltuieli de exploatare, a.c.	1500
9	- Impozit cladiri – lei	350
	- Asigurari – lei	220
	- Cheltuieli de administrare – lei	380
	- Cheltuieli de reparatii – lei	320
	- Alte cheltuieli	230
9	Venit net din exploatare VNE – total cheltuieli – lei	17.508
10	Rata de capitalizare	9.7%
11	Valoare proprietate – lei	180.494,85
12	Valoare proprietate – euro	35.546,57

Data
30.06.2025

Evaluator autorizat
Ec. Radu Mihai



FISA DE EVALUARE NR.1

- PROPRIETARI :
MACESANU ALEXANDRU PERSOANA FIZICA
MACESANU LORIN IONUT
SIMION LOREDANA MIHAELA
- DENUMIRE CLADIRE : "Cladire spatiu comercial 76mp D+P, SD 152mp"
- AMPLASAMENT : COMUNA DOBRSLOVENI, STR.A.LCUZA, NR.2A
- ACTE PROPRIETATE : CTR.CONCESIUNE AUTORIZ.CONSTR.144/1997
- RANG LOCALITATE : IV, ZONA A,
- TIP CLADIRE : AFACERI-COMERT
- MOD DE EXPLOATARE : Normal, Stare tehnica buna
- PIF : 1998, Varsta cronologica ponderata 25 ani
- SURSA COST DE NOU : IROVAL 2022

ABORDAREA PRIN COST

1	P.L.F		
2	Cod clasificare		1998
3	STRUCTURA CONSTRUCTIVA: Fundatia din beton armat, zidarie din calupi de ciment, tamplarie PVC si geam termopan, pardoseala din beton sclivisit, acoperis din placi din beton armat		1.5.1.1
4	UTILIZAREA ACTUALA		
5	ARIA UTILA - Au mp		Depozit
6	COEFICIENT DE TRANSFORMARE		132
7	ARIA CONSTRUITA LA SOL - Ac		-
8	ARIA CONSTRUITA DESFASURATA - Acd	mp	76
9	COST DE NOU UNITAR LA	mp	152
10	INDICE DE ACTUALIZARE LA 31.12.2019	lei/mp Ad	2.736,94
11	COST DE NOU BRUT UNITAR LA 31.12.2019		1,5333
12	COST DE NOU BRUT UNITAR fara TVA LA 31.12.2019	lei/mp Ad	1.785,00
13	COST DE NOU BRUT - TOTAL	lei/mp Ad	1.500,00
14	DEPRECIERE FIZICA		228.000,00
15	VALOARE CLADIRE ABORDARE COST	a % b lei	20% 45.600,00
16	VALOARE	LEI	182.400,00
17	EURO	LEI	182.400,00
18	CURS VALUTAR BNR LA 30.06.2025	LEI/EURO	35.921,77
			5.0777

In concluzie valoarea cladirii evaluate este de 182.688 lei; echivalent 37.091 euro.

Data
30.06.2025

Evaluator autorizat



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57704 Dobrosloveni

Nr. cerere	86693
Ziua	30
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190930495



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Olt, UAT Dobrosloveni, Loc. Dobrosloveni, Str A.I. CUZA, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57704	160	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 50020;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	57704-C1	Jud. Olt, UAT Dobrosloveni, Loc. Dobrosloveni, Str A.I. CUZA, Nr. 2	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:76 mp; S. construita desfasurata:152 mp; Spatiu comercial si alimentatie publica ,an constructie 1999 , 2 niveluri (Parter+demisol), Suprafata construita desfasurata,152mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
95437 / 18/07/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dobrosloveni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 57704 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 3104.	A1
Act Administrativ nr. 25, din 29/05/2009 emis de CONSILIUL LOCAL DOBROSLOVENI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) COMUNA DOBROSLOVENI		A1
49112 / 09/04/2025		
Act Administrativ nr. proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1124, din 23/07/1999 emis de PRIMĂRIA DOBROSLOVENI; Act Administrativ nr. autorizație de construire nr. 144, din 24/08/1998 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN OLT;		
B3	se notează modificarea primei înregistrări sistematice cu privire la proprietarul imobilului și al înscrisului justificativ al dreptului de proprietate	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, edificare, dobândit prin Construire, cota actuală 1/2	
1) MĂCEȘANU ALEXANDRU		A1.1
70586 / 26/05/2025		
Act Administrativ nr. Autorizație de construire nr.144, din 24/08/1998 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN OLT;		
B5	se notează actualizarea informațiilor cadastrale cu privire la datele construcției C1, respectiv destinația fiind spațiu comercial și alimentatie publică și anul construirii 1999	A1, A1.1
86693 / 30/06/2025		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR 137, din 26/06/2025 emis de NP Ruscu Rodica;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune, cota actuală 2/16	
1) MĂCEȘANU ALEXANDRU		A1.1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune, cota actuală 3/16	
1) MĂCEȘANU LORIN IONUȚ		A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE , mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) SIMION LOREDANA-MIHAELA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

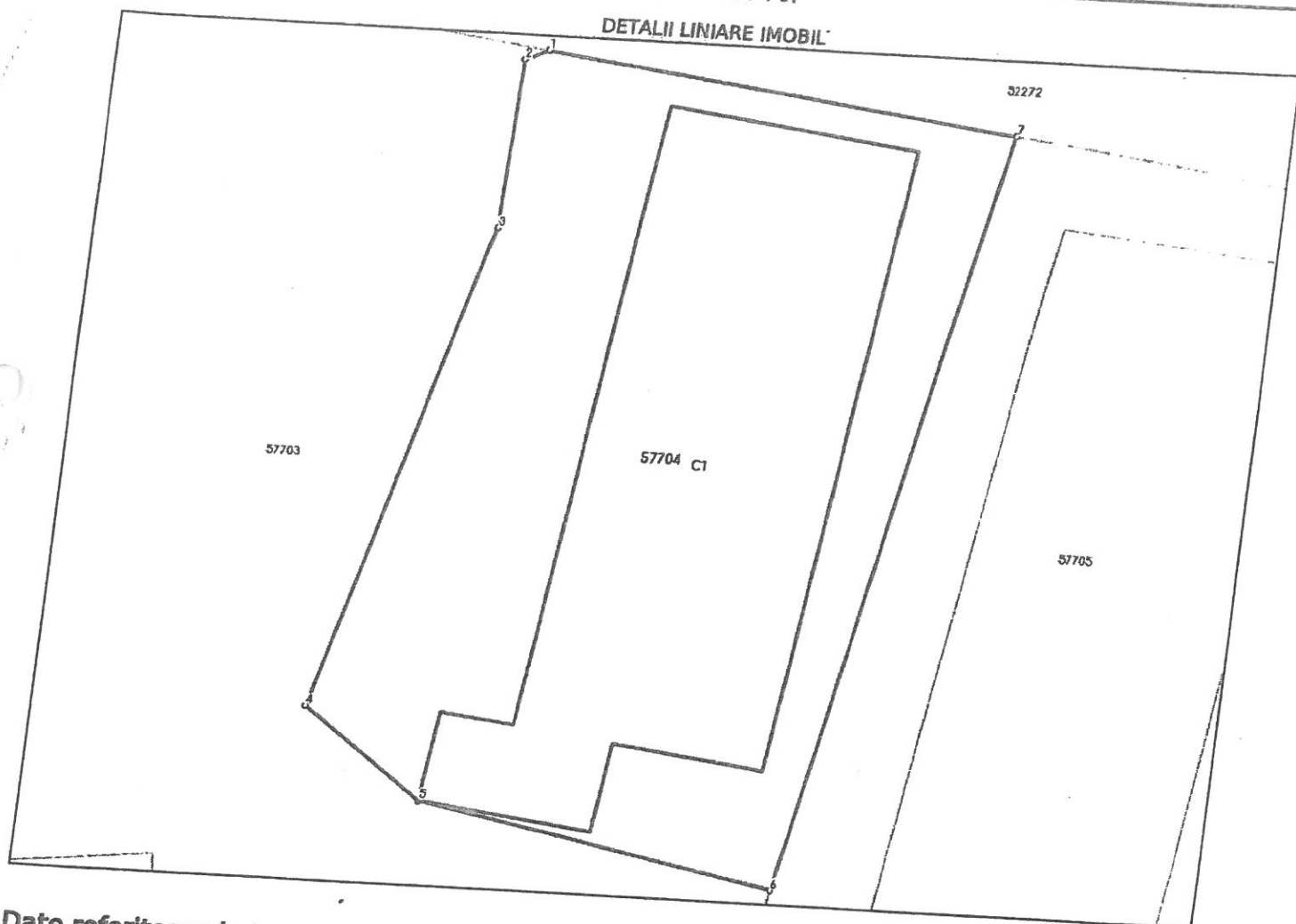
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
49112 / 09/04/2025		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 304, din 24/02/1997 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBROSLOVENI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului in suprafata de 100 mp din totalul de 160 mp, pe o perioada de 30 ani 1) MĂCEȘANU ALEXANDRU	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57704	160	imobil inscris in CF sporadic 50020;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	160	7	713/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	57704-C1	construcții administrative și social culturale	76	Cu acte	S. construita la sol: 76 mp; S. construita desfășurată: 152 mp; Spațiu comercial și alimentație publică, an construcție 1999, 2 niveluri (Parter + demisol), Suprafața construită desfășurată, 152 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	448.554,847 297.243,812	2	448.554,371 297.243,602	0.52
2	448.554,371 297.243,602	3	448.554,262 297.240,1	3.504

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	448.554,262 297.240,1	4	448.551,559 297.230,017	10.439
4	448.551,559 297.230,017	5	448.554,169 297.228,173	3.196
5	448.554,169 297.228,173	6	448.561,681 297.226,705	7.654
6	448.561,681 297.226,705	7	448.564,785 297.242,58	16.176
7	448.564,785 297.242,58	1	448.554,847 297.243,812	10.014

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.390522/26-06-2025 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
30-06-2025

Asistent Registrator,
DUMITRU ODAGIU

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

