

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA TUFAROIU MARCEL
CIF 35556417, înregistrată la RC sub nr. F16/52/2016
Mun. Craiova, str. Lamaitei nr. 9, bl.24 ,sc.1 ,ap.1, jud. Dolj

RAPORT DE EVALUARE E.P.I.

Nr. 109 / 06.02.2023

Tip imobil : Teren intravilan

Adresa proprietatii:	Loc. Corabia, strada Mercur, nr. 1, jud. Olt
Proprietar:	ORASUL CORABIA (CIF 4716810)

Client:	ORASUL CORABIA (CIF 4716810)
Domiciliu/Sediu social client:	Localitatea Corabia, str. Cuza Voda Nr. 54, jud. Olt ,CP 235300
Utilizator desemnat:	ORASUL CORABIA (CIF 4716810)

Evaluator: Tufaroiu Marcel
Legitimația ANEVAR: 18434





06.02.2023

Către ORASUL CORABIA (CIF 4716810), in calitate de client si utilizator desemnat

RE: Imobil situat in loc. Loc. Corabia, strada Mercur, nr. 1, jud. Olt

Stimate partener,

Iti multumim pentru solicitarea de a realiza un raport de evaluare pentru imobilul de mai sus.

Având in vedere solicitarea dumneavoastră cu privire la estimarea chiriei de piata pentru proprietatea mentionata mai sus, am acționat ca și evaluator extern efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și investigațiilor efectuate și în care este stabilită si argumentată valoarea de piață si chiria de piata.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii de piata si chiriei de piata a proprietății menționate este următoarea:

Nr. Crt.	Nr. cadastral	UAT	Nr. Cf	Tip teren/Categoria de folosinta	Dreptul de proprietate
1	54471	Corabia,jud. Olt	54471 Corabia	intravilan / curti constructii	Orasul Corabia

Adresa	Suprafata (mp)	Valoare de piata teren (Euro/Lei)		Chirie anuala (Euro/Lei)		Chirie lunara (Euro/Lei)	
Loc. Corabia, strada Mercur nr. 1, jud. Olt	736 mp	39.700 €	194.625 lei	2.545 €	12.476 lei	212,1 €	1.040 lei

Valoarea de piata a proprietatii si chiria de piata a fost estimata de către evaluator autorizat Tufaroiu Marcel, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Totodată confirmăm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.

Chiria de piata si valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.



Cu stimă,
Marcel Tufaroiu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM



Cuprins

Sinteza evaluării.....	3
I. CERTIFICARE	4
II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	15
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	16
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SI ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA.....	18
Anexa 1 – Comparabile utilizate.....	24
Anexa 2 – Fotografii si documente imobil	35

Sinteza evaluarii

Proprietatea evaluata

Se estimeaza chiria de piata pentru imobilul teren intravilan -curti constructii in suprafata de 736 mp din acte si masuratori. Imobilul este inregistrat in CF 54471 Corabia si are numar cadastral 54471.



Evaluator

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA TUFAROIU MARCEL, cu sediul in mun. Craiova, strada Lamaitei, nr. 9, bl. 24, sc. 1 ,ap. 1, jud. Dolj, e-mail: mtufaroiu@yahoo.com, CUI: 35556417, nr de ordine in registrul comertului F16/52/2016, avand deschis contul bancar nr RO32BREL0002001414940100 la Banca LIBRA INTERNET BANK.

Reprezentant

Marcel Tufaroiu; E_mail: mtufaroiu@yahoo.com

Autor lucrare Evaluator autorizat

Marcel Tufaroiu, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: 18434 / valabila 2023, Tel: 0769 270 549 , E_mail: mtufaroiu@yahoo.com

Client

ORASUL CORABIA (CIF 4716810)

Domiciliu/Sediu social client

Localitatea Corabia, str. Cuza Voda Nr. 54, jud. Olt ,CP 235300

Utilizator desemnat

ORASUL CORABIA (CIF 4716810)

Proprietar

ORASUL CORABIA (CIF 4716810)

Adresa proprietatii

Loc. Corabia, strada Mercur, nr. 1, jud. Olt

Cartier/zona

Spitalu Orasenesc Corabia

Scopul evaluarii

Inchirierea imobilului teren intravilan

Tipul valorii estimate

Chiria de piata

Data inspectiei

02.02.2023



Data evaluarii 02.02.2023
Data raportului 06.02.2023
Curs Valutar 1 EUR = 4,9024 LEI

Declararea valorii**Chiria de piata estimata :**

Valori rezultate :

Membru Titular
Tufaroiu Marcel
Evaluator E.P.I.,E.B.M.
Legitimatie: 18434

Chirie anuala (Euro/Lei)		Chirie lunara (Euro/Lei)	
2.405 €	11.899 lei	200,4 €	992 lei

I. CERTIFICARE

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele –



ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;

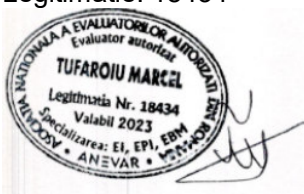
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul / destinatarul sau alte persoane care au interese legate de client / destinatar ;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că Persoana Fizică Autorizată Tufaroiu Marcel , nu se află sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR, nu există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție iar evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Membru Titular

Tufaroiu Marcel

Evaluator E.P.I., E.B.M.

Legitimatie: 18434





II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

a) Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de PERSOANA FIZICĂ AUTORIZATĂ TUFAROIU MARCEL, cu sediul în mun. Craiova, strada Lamaitei, nr. 9, bl. 24, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj, e-mail: mtufaroiu@yahoo.com, CUI: 35556417, nr de ordine în registrul comerțului F16/52/2016, având deschis contul bancar nr RO32BREL0002001414940100 deschis la Banca LIBRA INTERNET BANK, Craiova., prin evaluator autorizat Marcel Tufaroiu, membru titular ANEVAR, specializări EI, EPI,EBM, Legitimatie și parafă: 18434 / valabil 2023, Tel: 0769 270 549, E_mail: mtufaroiu@yahoo.com

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație. Obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

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

b) Identificarea clientului

Client: ORASUL CORABIA (CIF 4716810)

Domiciliul clientului : Localitatea Corabia, str. Cuza Voda Nr. 54, jud. Olt ,CP 235300

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop

c) Identificarea utilizatorilor desemnați

Acest raport de evaluare este adresat ORASUL CORABIA (CIF 4716810) și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare,



sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator

d) Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul închirierii imobilului analizat.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

e) Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

f) Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluării

Se estimează chiria de piață pentru imobilul teren intravilan -curți construcții în suprafața de 736 mp din acte și măsurători. Imobilul este înscris în CF 54471 Corabia și are număr cadastral 54471.

Inspectia imobilului s-a realizat de evaluator în data de 02.02.2023.

Identificarea imobilului s-a făcut cu ajutorul <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> în baza numărului cadastral.



Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.

g) Tipul valorii

Conform scopului evaluării se estimează chiria de piață pentru proprietatea analizată :

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

În vederea estimării chiriei de piață s-a estimat și valoarea de piață a proprietății.

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.



- h) **Data evaluării** 02.02.2023
Data inspectiei 02.02.2023
Data raportului 06.02.2023

i) Natura și amploarea activităților evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și /sau proprietarul bunului imobil analizat, împreună cu informații culese la inspectia vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale semnificative, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspectia, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

j) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raportul de evaluare au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar și/sau client;
- informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, preturi, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță ;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL
- Informații din mass-media aferente mișcărilor imobiliare.

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe

k) Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative

În realizarea raportului de evaluare au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt în general acceptate ca fapte, în mod rezonabil în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum acestea sunt furnizate de către client și proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.



- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- Desi am avut la dispozitie certificat de urbanism valabil la data evaluarii , acesta nu cuprinde informatii din care sa rezulte regimul economic, regimul tehnic al imobilului si coeficientii urbanistici. Evaluarea se face in ipoteza semnificativa a unei utilizari probabile in mod rezonabil a proprietatii, analizand cu precadere si utilizarile imobilelor invecinate care se presupune a fi permise legal.

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in



concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare se realizează în ipoteza semnificativă că aceasta este liberă de sarcini la data evaluării
- având în vedere că un am avut la dispoziție actele de proprietate, evaluarea se face în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra imobilului în favoarea Oras Corabia așa cum reiese din CF 54471 emis în baza cererii nr. 103808/ 03.10.2022 ;
- evaluarea se realizează în ipoteza semnificativă că la data evaluării imobilul se afla în aceeași stare ca la data inspecției

Ipoteze speciale semnificative:

- nu sunt

l) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

m) Declaraarea conformității cu SEV

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022

Nu este cazul.



14, Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

PREZENTAREA DATELOR

1.1 Descrierea și adresa

Se estimează chiria de piață pentru imobilul teren intravilan -curti construcții în suprafața de 736 mp din acte și măsurători. Imobilul este înscris în CF 54471 Corabia și are număr cadastral 54471.

Adresa proprietății este: Loc. Loc. Corabia, strada Mercur, nr. 1, jud. Olt

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra imobilului descris mai sus.

Drept de proprietate - domeniul public, ORAS CORABIA (CIF 4716810) - conform CF dobândit în baza :

- PV pentru trecerea în proprietate publică a Orasului Corabia, a bunurilor imobile supuse executării silite nr. 5937 din 13.04.2020 emis de Primăria Oras Corabia.
- Autorizație de desființare nr. 8 din 21.12.2021 emis de Primăria Corabia;
- Proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 9128 din 24.05.2022 emis de Primăria Corabia.

Având în vedere că am avut la dispoziție actele de proprietate, documentația cadastrală, evaluarea se face în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra imobilului în favoarea Oras Corabia așa cum reiese din CF 54471 emis în baza cererii nr. 103808/ 03.10.2022

În estimarea valorii de piață a proprietății s-au folosit următoarele documente puse la dispoziție de către client/proprietar :

- Extras CF 54471 Craiova emis în data de 03.10.2022 în baza cererii nr. 103808/03.10.2022;
- Certificat de urbanism nr. 68/14.11.2022 emis de Primăria Oras Corabia;

1.3 Date privind documentația cadastrală



Imobilul este înscris în în CF nr. 54471 Corabia si are numar cadastral 54471. In estimare nu am avut la dispozitie documentatia cadastrala.

1.4 Sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispozitie, proprietatea este libera de sarcini.

Evaluare se face in ipoteza semnificativa ca si la data evaluarii imobilul este liber de sarcini.

1.5 Utilizarea actuală

La data evaluarii terenul intravilan supus analizei era liber de constructii .

1.6 Identificare

Identificarea imobilului s-a facut cu ajutorul <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> in baza numarului cadastral.

1.7 Acces

Accesul la proprietate se realizeaza din strada Mercur si Bulevardul Carpati, strazi asfaltate si cu caracter public.

2. Analiza locatiei

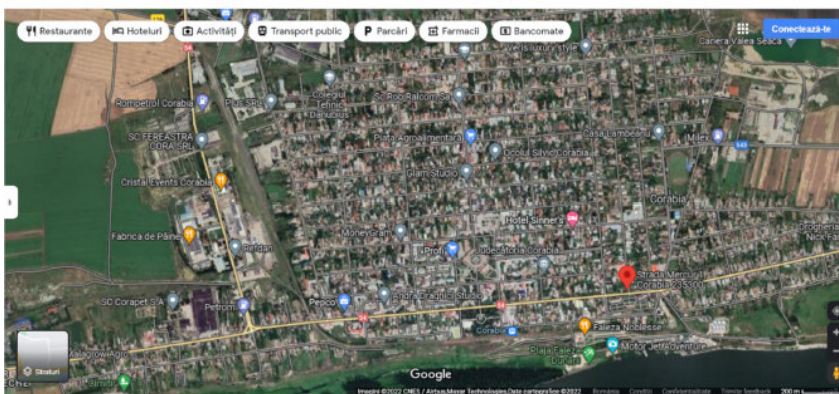
2.1 Informații generale

Corabia (în bulgară Korab (коpaб), în rusă Korabovo (коpaб), în turcă Korab) este un oraș în județul Olt, Oltenia, România, format din localitățile componente Corabia (reședința) și Tudor Vladimirescu, și din satul Vârtopu. Are o populație de 16.441 de locuitori.

2.2 Zona

Imobilul teren se afla in zona mediana a localitatii Corabia, zona Spitalul Orasenesc Corabia.

Zona in care se afla terenul analizat este o zona mixta in care se regasesc constructii rezidentiale, unitati de servicii publice si comerciale.



Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun: autobuze.

Puncte de interes

Locația beneficiază în zona de următoarele puncte de interes:

- Fluviul Dunarea în apropiere;
- Spații comerciale;
- Spitalul Orasenesc.

3. Descriere imobil teren analizat

Imobilul teren analizat este intravilan, are categoria de folosință - curți construcții și este în suprafața de 736 mp din acte și măsuratori.

Indicatori urbanistici: În certificatul de urbanism avut la dispoziție nu se regăsesc menționate informații legate de indicatorii urbanistici, regimul tehnic și regimul economic al imobilului teren supus analizei.

Accesul la proprietate se realizează din strada Mercur și Bulevardul Carpați, străzi asfaltate și cu caracter public.

Terenul are o deschidere de cca 9,96 ml și o deschidere de cca 46,89 ml;

Terenul are o formă regulată, patrată.

Utilități disponibile în zonă: electricitate, apă, gaze, canalizare.

La data inspecției terenul era împrejmuit parțial cu gard din plăci de beton prefabricate.

Terenul nu este amenajat.



Vecinatati: N: teren UAT Corabia (nr. cad: 50414); S: Bulevardul Carpati; E: strada Mercur; V: nr. cad: 52307.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața terenurilor locală

Delimitarea pieței specifice

În urma analizei activității pieței imobiliare, ținând cont de tipul proprietății subiect, de scopul evaluării și tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivelul terenurilor din zonele centrale, semicentrale, mediane ale orașului Corabia și aflate intravilan.

În ceea ce privește stabilirea multiplicatorului venitului brut potențial s-au analizat terenuri amplasate în județul Dolj, Olt și chiriile aferente acestora sau chirii pentru imobile terenuri similare acestora.

Analiza cererii

Cererea pentru astfel de imobile în zona analizată este medie.

Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o activitate scăzută a pieței.

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate medie.

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate medie, atractivitatea pentru cumpărători fiind medie. Se poate vorbi așadar de o piață a cumpărătorului.

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de peste 12 luni.

Concluzii

Oferta de proprietăți similare

Oferta de terenuri similare se situează la nivelul de 50 - 70 EURO/mp în funcție de dimensiune, tipul drumului de acces, utilități, zonă, etc.. Oferta pentru terenuri cu regim juridic intravilan este relativ medie.

***Cererea de proprietăți similare***

Având în vedere tipul terenului, categoria de folosință, topografia, accesul, utilități, etc. cererea pentru acest tip de terenuri este medie.

Plaja de valori oferite spre vânzare pentru proprietăți similare**Terenuri**

Minim: 50 EURO/mp

Maxim: 70 EURO/mp

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind "utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ".

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.



Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- **Posibilă fizic** - pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil. Astfel observând cu atenție vecinătățile, dar și tendința privind dezvoltarea recentă a amplasamentelor similare, utilizarea comercială este fizic posibilă în mod rezonabil. Fizic posibilă poate fi și o utilizare rezidențială;
- **Permisă legal** - pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri, dacă ele există; Zona este formată din construcții cu utilizare rezidențială și comercială, dar tendința privind dezvoltarea recentă a amplasamentelor similare este cea comercială. Astfel ambele utilizări sunt permise legal.
- **Fezabilă financiar** - Analizând zona de amplasare a proprietății evaluate considerăm că ambele utilizări (rezidențială, comercială) sunt fezabile financiar
- **Maxim productivă** - Analizând zona de amplasare a proprietății supuse evaluării, analizând vecinătățile, analizând construcțiile noi în curs de edificare, ajungem la concluzia că utilizarea comercială este cea care maximizează valoarea proprietății.

Având în vedere aceste aspecte, opinia noastră este că CMBU a terenului considerat liber este cea comercială.



VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SI ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA

1. Metodologia de estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare (teren intravilan)

Pentru estimarea valorii de piata a terenului se utilizeaza o metoda globala care aplica informatiile de piata urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Aceasta se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma analizarii ofertelor-tranzactiilor cu terenuri libere in zona analizata.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparatia directa. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vanzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi anexe). Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și/sau analiza datelor secundare, analiza costului.

Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este



comparabila A (are cea mai mică ajustare totală brută).

Grila datelor de piață prezentată mai jos sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite :

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Loc. Corabia, strada Mercur nr. 1, intersecție cu strada Carpați, jud. Olt	Loc. Corabia, strada Cuza Voda nr. 34, jud. Olt	Loc. Corabia, strada Tudor Vladimirescu nr. 17, jud. Olt	Loc. Corabia, strada CA Rosseti, jud. Olt
Identificare				
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața	736,00 m.p.	880 m.p.	1.000 m.p.	500 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		50.000 €	50.000 €	37.000 €
Preț de vânzare / ofertare unitar		56,82 €/mp	50,00 €/mp	74,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Negociere / interviu		-5.000 €	-5.000 €	-3.700 €
Marja negociere (%) / total		-10%	-10%	-10%
Preț de vânzare ajustat		-5,7 €	-5,0 €	-7,4 €
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	51,14 €	45,00 €	66,60 €
Ajustare (%) / total		similar	similar	similar
Preț ajustat		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Restricții legale - coeficient urbanistici	fara/medii	51,14 €/mp	45,00 €/mp	66,60 €/mp
Ajustare (%) / total		similar	similar	similar
Preț ajustat		0,0%	0,0%	0,0%
Condiții de finanțare	Numerar	51,14 €/mp	45,00 €/mp	66,60 €/mp
Ajustare (%) / total		similare	similare	similare
Preț ajustat		0,0%	0,0%	0,0%
Condiții de vânzare	Tranzacții nepartinitoare	51,14 €/mp	45,00 €/mp	66,60 €/mp
Ajustare (%) / total		similar	similar	similar
Preț ajustat		0%	0%	0%
Condiții ale pieței (timpul)	prezent	51,14 €/mp	45,00 €/mp	66,60 €/mp
Ajustare (%) / total		prezent	prezent	prezent
Preț ajustat		0%	0%	0%
Cheltuieli imediat după cumpărare	Fara	51,14 €/mp	45,00 €/mp	66,60 €/mp
Ajustare totală / ajustare/mp		Fara	Fara	Fara
Preț ajustat		0,00 €	0,00 €/mp	0,00 €
		51,14 €/mp	45,00 €/mp	66,60 €/mp
Localizare	Loc. Corabia, strada Mercur nr. 1, intersecție cu strada Carpați, jud. Olt	Loc. Corabia, strada Cuza Voda nr. 34, jud. Olt	Loc. Corabia, strada Tudor Vladimirescu nr. 17, jud. Olt	Loc. Corabia, strada CA Rosseti, jud. Olt
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,0%	0,0%	0,0%
Caracteristici fizice		51,14 €/mp	45,00 €/mp	66,60 €/mp
Mărime (dimensiune) și formă	736 m.p./aprox. regulata	880 m.p./regulata	1.000 m.p./aprox. regulata	500 m.p./aprox. regulata
Ajustare (%) / total		0,0%	2,0%	-10,0%
Acces	strada asfaltata/acces direct	strada asfaltata/acces direct	strada asfaltata/acces direct	strada asfaltata/acces direct
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Topografie	plana	plana	plana	plana
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Utilitati	en. electrica/apa/gaze/canalizare	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Front stradal - deschidere /raport laturi	dubla deschidere aprox. 47 ml si aprox 10 ml (1/0.55)	51,14 €/mp	45,90 €/mp	59,94 €/mp
Ajustare (%) / total		23 ml ml (1/1,66)	14 ml (1/5)	tripla deschidere
Preț ajustat		5,0%	6,9 €	-3,0 €
Utilizare probabila	comerciala	53,70 €/mp	52,79 €/mp	56,94 €/mp
Ajustare (%) / total		similar	rezidentiala	similar
Preț ajustat		0,0%	0,0%	0,0%
Construcții edificate pe teren	Fara	53,70 €/mp	52,79 €/mp	56,94 €/mp
Ajustare totală / ajustare/mp		fara	fara	fara
Preț ajustat		0,00 €	0,00 €/mp	0,00 €
Preț ajustat (ROTUND)		53,70 €/mp	52,79 €/mp	56,94 €/mp
Ajustare netă		54 €/mp	53 €/mp	57 €/mp
Ajustare totală brută		5%	2,6 €	17%
		€ 2,56	7,79	€ 9,66
Ajustare brută procentuala		5%	17%	15%
Suprafața	736,00 m.p.	Opinie unitara	54 €/mp	
Valoare estimată	39.700 €	echivalent a	194.625 lei	
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9024 lei	la data de	2-feb.-23	

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE



Explicarea ajustarilor:	
Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative.	
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate absolut
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, condițiile de finanțare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari
Cheltuieli imediat dupa cumparare	Au fost ajustate negativ comparabilele cu costul estimat al demolarii constructiei demolabile existente pe terenul supus evaluarii . Costurile de demolare ,de efectuare a curateniei si de evacuare a molozului , au fost estimate cu ajutorul Anexelor la "Metoda costurilor segregate" editura Troval 2019 autor Ing. Corneliu Schiopu.Costurile au fost determinate pentru o inaltime de oca 4 m a cladiri si o grosime de aprox 0.7 m a peretilor cladirii.
Localizare	A fost ajustata pozitiv comparabila 1 pentru o localizare inferioara proprietatii supuse evaluarii. Ajustare rezultata in urma analizei de piata.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Au fost ajustate comparabilele pentru dimensiunea acestora comparativ cu dimensiunea proprietatii analizate. In general terenurile construite de dimensiuni mai mici sunt mai usor vandabile si mai scumpe. Ajustari rezultate in urma analizei secundare de piata.
Acces	Nu au fost necesare ajustari.
Topografie	Nu au fost necesare ajustari.
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari.
Front stradal/raport laturi	Au fost ajustate comparabilele in functie de deschiderea la strada si/sau raportul laturilor comparativ cu deschiderea la strada si/sau raportul laturilor imobilului teren supus evaluarii. Ajustari rezultata in urma analizei datelor secundare de piata.
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.
Constructii edificate pe teren	Nu au fost necesare ajustari.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai mici ajustari	



Valoare de piață estimată prin abordarea prin piață: 39.700 Euro echivalent a 194.625 Lei

Valoarea de piață nu este influențată de TVA

2. Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Pentru estimarea chiriei de piață în vederea închirierii imobilului teren, evaluatorul a folosit ca metodă o tehnică utilizată în abordarea prin venit, însă ce presupune un calcul invers.

Dacă pentru stabilirea valorii de piață a proprietății prin abordarea prin venit se pornește de la chiria de piață, în acest caz se pornește de la valoarea de piață a proprietății și se ajunge la estimarea chiriei de piață pentru proprietatea analizată cu ajutorul unui multiplicator al chiriei brute.

Pentru a calcula un multiplicator al chiriei brute din date de piață, trebuie să fie disponibile vânzările proprietăților precum și aceleși proprietăți sau proprietăți similare care au fost închiriate la momentul vânzării sau ar fi fost închiriate într-un timp scurt.

Astfel relația de calcul este următoarea:

Multiplicatorul venitului brut potențial (M_{VBP}) = Preț vânzare (V_p)/VBP

- multiplicatorul venitului brut potențial este echivalent cu multiplicatorul chiriei brute, pentru că are în vedere doar veniturile din închirierea proprietății.
- venitul brut potențial se referă la venitul brut din chiri brute potențiale anuale.

Au fost identificate la nivelul județelor Olt și Dolj imobile terenuri care sunt oferite la vânzare. De asemenea imobile terenuri având aceleși caracteristici, localizare și cu o valoare de piață asemănătoare sunt oferite la închiriere.

În urma prelucrării acestor date s-a obținut multiplicatorul venitului brut potențial (multiplicatorul chiriei brute) care aplicat la valoarea de piață a proprietății analizate ne rezultă venitul brut potențial (chiria de piață anuală).

Estimarea multiplicatorului (M_{vbp})

Comparabile	Preț /mp oferta teren (Euro)	Pret oferta/mp teren ajustat (-10%) (Euro)	Localizare oferta vânzare	Pret oferta chirie/mp lunară teren (Euro)	Pret oferta ajustat chirie/mp lunară teren (-10%) (Euro)	Localizare oferta închiriere	Venit brut potențial anual /mp (Euro)	MVBP
Comparabila 1	16,0 €/mp	14,400 €	Corabia, strada Matei Basarab, jud. Olt	0,0869 €/mp	0,078 €	Corabia, strada Matei Basarab, jud. Olt	0,94 €	15,34
Comparabila 2	86,0 €/mp	77,400 €		0,6250 €/mp	0,470 €		5,64 €	13,72
Comparabila 3	40,0 €/mp	36,000 €		0,2000 €/mp	0,180 €		2,16 €	16,67
Comparabila 4	70,0 €/mp	63,000 €		0,3500 €/mp	0,315 €		3,78 €	16,67
							Media	15,60
							Mediana	16,00
							Abaterea standard	1,40
							Coefficientul de variație	0,08961415
							MVBP selectat	15,60



Datele rezultate din estimare au fost analizate folosind si statistica in evaluare. Ca indicatori ai tendintei centrale s-a folosit media, mediana. Deasemenea s-a calculat si abaterea standard si coeficientul de variatie.

Prin raportarea abaterii standard la media esantionului de date (MVBP) este calculat coeficientul de variatie ce caracterizeaza seria de date.

Avand in vedere ca, coeficientul de variatie este mic (apropiat de 0) înseamnă că variația caracteristicii este mică, seria cercetată este omogenă iar **media este reprezentativă**.

Estimam astfel multiplicatorul venitului brut potential (multiplicatorul chiriei brute) la nivelul mediei in speta **15,06**.

Prin raportarea valorii de piata a proprietatii la acest multiplicator ne reezulta venitul brut potential anual (chiria de piata anuala).

Chirie de piata estimata :

Chirie anuala (Euro/Lei)		Chirie lunara (Euro/Lei)	
2.545 €	12.476 lei	212,1 €	1.040 lei

Chiria de piata estimata nu este influentata de TVA

4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Prezentarea rezultatelor:

Valoare de piata estimata:

Abordarea prin piață	39.700 EUR
Abordarea prin venit	-
Abordarea prin cost	-

Selectarea **valorii finale** a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor:

- *adecvarea;*
- *precizia;*
- *cantitatea și calitatea informațiilor*



Criterii	Abordarea prin piata
Adecvarea	+
Precizia	+
Cantitatea și calitatea informațiilor	+

Valoarea de piață a proprietatii analizate a fost stabilită utilizând abordarea prin piață datorită următoarelor considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, **este estimată prin abordarea prin piață** la:

39.700 EUR echivalent a 194.625 LEI

Valoarea de piata estimata nu este influentata de TVA

Chirie de piata estimata proprietate :

Chirie anuala (Euro/Lei)		Chirie lunara (Euro/Lei)	
2.545 €	12.476 lei	212,1 €	1.040 lei

Chiria de piata estimata nu este influentata de TVA





Anexa 1 – Comparabile utilizate

Comparabile terenuri folosite in estimarea valorii de piata a proprietatii

Comp. 1

<https://my.argus.me/properties>

The screenshot displays the Argus software interface for a property named "Corabia (OT)". The interface is divided into several sections:

- Header:** Shows the property ID #6105673 and a star icon.
- Left Sidebar:** Contains navigation icons for portfolio, search, and settings.
- Property Details:**
 - VT Corabia (OT):** 114 ZILE PE PIATA | 16/10/2022
 - Portofoliu:** A dropdown menu with a plus icon.
 - Price:** 50,000 € (Pret initial)
 - Images:** Three small images showing the property, with a "+3" indicating more images.
 - Descriere:**

Teren ultracentral

Teren ultracentral 880 mp strada Cuza-Voda nr 34 la "Botul Calului". 1 minut mers pe jos pana la primarie si liceu. Terenul are iesire si in spate inspre strada C.A. Rosetti. Deschidere la strada aproximativ 23 m Curent trifazic, Apa curenta, canalizare pe teren. Pe teren este si o fantana cu diametrul de 1 m si adancime de aproximativ 20 m care trebuie doar adancita, deoarece a ramas fara apa.
 - Localizare:** A section for the property's location.
- Central Panel:**
 - ACTIVITATE:** A section showing activity metrics: 0 Interacțiuni, -- Ultima dată, -- Zile inactive, and 444 Zile vechime.
 - Notita:** A section with a "Click aici pentru adaugare notita" link.
- Right Sidebar:**
 - Contacte (1):** A section showing the owner's contact information: Proprietar +40 768 911 559.
 - Taskuri (0):** A section showing no tasks.
 - Calendar (0):** A section showing no calendar events.

Comp. 2

<https://my.argus.me/properties>

ID #6489695

VT

Corabia (OT)

119 ZILE PE PIATA | 16/10/2022

Portofoliu +

→

50.000 €

Pret initial

Descriere

Teren de vanzare

Teren intravilan, situat in centrul orasului Corabia, jud Olt, Strada Tudor Vladimirescu, nr 17...ideal pentru constructie casa de locuit.

Localizare

Corabia (OT)

Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	1.000 m ²

ACTIVITATE

0	--	--	113
Interacțiuni	Ultima dată	Zile inactive	Zile vechime

▼ Notifi

Click aici pentru adaugare notifi

Contacte (1) ^

P

Proprietar

+40 721 923 313

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (2)

Taskuri (0) ^

Calendar (0) ^

Deschidere 14 ml



Comp. 3

<https://my.argus.me/properties>

ID #6153689

VT

Corabia (OT)

3 ZILE PE PIATA | 04/02/2023

Portofoliu

37.000 € | 74 €/m²

Pret initial

+2

Descriere

Super oferta, teren ultracentral

Vand teren ultra central. Cu utilitati, deschidere la strada 22 metri pe strada C. A. Rosetti. Corabia, jud Olt. Terenul are 3 laturi libere.

Localizare

Corabia (OT)

ACTIVITATE

0	--	--	396
Interacțiuni	Ultima dată	Zile inactive	Zile vechime

▼ Notita

Click aici pentru adaugare notita

Contacte (1)

+

P

Proprietar

+40 761 827 306

📞

📄

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (11)

Taskuri (0)

+

Calendar (0)

+



Comparabile folosite in estimarea multiplicatorului chiriei brute.

Comp 1

Vanzare si inchiriere

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-vand-teren-intravilan-1150mp-deschidere-31mlx37/780864727961635e.html>

publi24.ro Contul meu + Adaugă anunț

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile Q

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Inchiriez(vand) teren intravilan 1150mp. deschidere 31mlX37 **16 EUR**
 Valabil din 07.02.2023 07:52:27
 Olt, Corabia Vezi pe harta Salveaza anuntul pe mai tarziu



0744327391

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 549

Raporteaza

adrian
 Telefon validat
 Vezi toate anunturile
 Urmareste



Specificatii

Suprafata terenului	1150,0 m ²	Front stradal	31.00
Cod de identificare	intravilan		

Descriere

inchiriez teren intravilan constructibil 1150m.p.(CONFORM CARTII FUNCiare)situat in Corabia judetul Olt la pretul de 100euro/luna.

Terenul este pe strada Matei Basarab nr 67 aproape de biserica Sf. Ioan

Teren drept fara constructii pe el, avand front de iesire la strada Matei Basarab de 31 ml

Terenul este intre case,vecini civilizati.

DETIN CARTE FUNCiARA SI NUMAR CADASTRAL

Rog numai contact telefonicNU RASPUND LA MESAJE., suprafata totala: 1150, Front stradal: 31

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Vanzare 16 Euro/mp

Inchiriere 100 Euro/ luna intreaga suprafata

Comp 2

Inchiriere

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-langa-dedeman-slatina-IDqUavT.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



PAUN Florica

Pe OLX din Iunie 2015

Activ azi la 17:15

004 917 73586480

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Slatina, Olt

la 95km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicitate

Postat azi la 13:29

Teren intravilan langa dedeman slatina

2 000 €

RATA DE LA: 58 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Postat azi la 13:29

Teren intravilan langa dedeman slatina

2 000 €

RATA DE LA: 58 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 3 200 m²

DESCRIERE

Se inchiriaza.

Teren intravilan pe strada principala Cireasov nr 53 A aceiasi strada cu dedeman si vama slatina

Se inchiriaza 3200 mp cu o deschidere generoasa de 52 m la strada cireasov.

0,625 Euro/mp

<https://my.argus.me/properties>

Semnaleză neregulă



Vanzare 86 Euro/mp

Comp 3

Inchiriere

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-500m2/e88i24h0e6i8729e148e73e155i3h676.html>

romimo.ro Contul meu + Adaugă anunț

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile Q

Romimo.ro / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren intravilan

Inchiriez Teren 500m2
Dolj, Craiova Ghercesti Vezi pe harta

100 EUR
Valabil din 15.01.2023 11:18:33

Salveaza anuntul pe mai tarziu

0770577646

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 16

Raporteaza

Cristinel M John
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe

Permite toate Afisare

Acest site utilizeaza cookie-uri

Descriere

Inchiriez Teren la intrare in satul ghercesti la 100 m de asfalt.

Se afla la 500 metri de scoala primarie politie.

Pret 100 Euro lunar

Nu are curent dar se poate trage daca se vrea pe perioada lunga

Inchiriere 0,2 Euro/mp

Vanzare

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-ghercesti-IDfDSYF.html>



PRIVAT ⓘ

Mihai
Pe OLX din mai 2018
Activ azi la 13:50

☎ 078 436 9678 **Trimite mesaj**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Craiova, Dolj
la 95km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Areată mai multe ✓

Postat azi la 13:49

♥

Teren de vanzare Ghercesti

20 000 €

📅 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

🔖 **PROMOVEAZĂ** ⌚ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan in localitatea Ghercesti (nu aeroport), 500mp 30m lungime si 17m deschidere plus cota parte din drumul cu latimea de 9m.

Este situat pe partea stanga in cartierul nou de case la aproximativ 100m de la asfalt.

Curentul este la limita proprietatii iar apa si canalizarea (in curand) se afla la drumul asfaltat.

40 Euro/mp



Comp 4

Inchiriere

<https://www.olx.ro/d/oferta/incriez-teren-centura-de-nord-IDgFcrA.html>

Postat 08 ianuarie 2023

Inchiriez teren centura de nord

350 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Inchiriez teren pentru diferite activități, terenul se afla în spatele fabricii Win termopane centura de nord, este închis cu gard și supraveghere video, suprafață 1000 mp și este retras 200 de m de la centură.

ID: 246240662 Vizualizări: 174 [Raportează](#)

PRIVAT

geo
Pe OLX din mai 2020
Activ azi la 17:55

078 480 5455 [Trimite mesaj](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Craiova, Dolj
la 95km de tine

Inchiriere 0,35 Euro/mp

Vanzare

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-parcela-teren-IDgOeSf.html>

ID #6558187

Anton Pann
8 ZILE PE PIATA | 30/01/2023

Portofoliu +

70.000 € | 70 €/m²
Pret initial

Descriere

Vand parcela teren centura de nord

Vand urgent parcela 900-1000 m patrati centura de nord, str. Anton Pann zona " (la padure) . Acces din Centura de Nord Pensiunea Stefan sau Aleea 3 Bariera Valcii . Utilitati pe strada: curent, apa, canalizare. Pret usor negociabil.

Localizare

Anton Pann
Craiova (DJ)

ACTIVITATE

0	--	--	8
Interacțiuni	Ultima dată	Zile inactive	Zile vechime

Notita
Click aici pentru adaugare notita

Contacte (1) +

Proprietar
+40 770 332 045

[Adaugă la contacte](#)
[Toate anunțurile \(5\)](#)

Taskuri (0) +

Calendar (0) +



×

ID #6558187

VT

Anton Pann

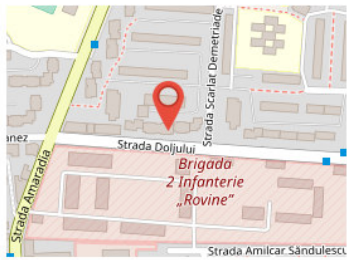
8 ZILE PE PIATA | 30/01/2023

sau Aleea 3 Bariera Valcii . Utilitati pe strada:
curent,apa, canalizare. Pret usor negociabil.

Localizare

Anton Pann

Craiova (DJ)



Date proprietate

Tranzactie: **Vânzare**

Tip proprietate: **Teren intravilan**

S.teren: **1.000 m²**

Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-parcela-teren...>

Etichete

Introduceti sau selectati etichete...

[Semnalează neregulă](#)

Vanzare 70 Euro/mp

Anexa 2 – Fotografii si documente imobil





Documente de proprietate



(pag.1) ...

ROMÂNIA
Județul Olt
Primăria Oraș Corabia
Nr. 68 din 14.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 68 din 14.11.2022

În scopul: EVALUARE

**)

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ **ORAȘUL CORABIA reprezentat de Oane Iulică** din județul OLT
municipiul/orașul/comuna **CORABIA** satul - sectorul - cod poștal **235300**
str. **Cuza Voda** nr. **54** bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax - e-mail -
înregistrată la nr. **19964** din **14.11.2022**
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Olt
municipiul/orașul/comuna **Corabia** satul - sectorul - cod poștal **235300**
str. **Mercur** nr. **1** bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin ³⁾

Plan de încadrare în zona
Plan de situație

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. - , faza PUG/PUZ/PUD,
aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Corabia nr. **47 / 2007**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul se afla în intravilanul orasului Corabia , este în proprietatea orasului Corabia conform
Act Administrativ nr. Proces verbal pentru trecerea în proprietate publica a orasului Corabia a
bunurilor imobile supuse executarii silite nr.5937 , din 13.04.2020 emis de Primaria Oras Corabia ;
Act Administrativ nr. Autorizatie de Desfiintare nr.8 din 21.12.2021 emis de Primaria Corabia ;
Act Administrativ nr. Proces Verbal la Terminarea Lucrarilor nr. 9128 din 24.05.2022 emis de Primaria
Corabia . Carte Funciara nr. 54471 Corabia ; Suprafata =736mp
Vecinatati : N - nr. cad. 50414 , teren U.A.T . Corabia ; E - str. Mercur
S - b-dul Carpati (nr.cad. 54299) ; V - nr. cad. 52307

2. REGIMUL ECONOMIC :

Imobilul se afla în intravilanul orasului Corabia la categoria de folosinta curti - constructii
si se propune pentru : EVALUARE

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC :**Suprafata teren intravilan =736mp**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/întrucât:
EVALUARE

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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



(pag.3) ...

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă
canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐ Arhitect

☐ Verificator

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐☐☐

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

☐☐☐

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată taxe (copie)

h) Plan de încadrare în zona a lucrării la scarile 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, sau 1:1.000, după caz, emis de A.N.C.P.I. (O.C.P.I.) OLT.

i) Plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție stereografică 1970, la scarile 1:2.000

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

Primar,
Ing. Oane Iulică

L.S.



Secretar General,
Jr. Florescu Vasile

Serviciul Urbanism
Ing. Săpca Costel

Achitat taxa de : - lei, conform Chitanței nr. -

din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54471 Corabia

Nr. cerere	103808
Ziua	03
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119611656



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Corabia, Str. Mercur, Nr. 1, Jud. Olt

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54471	736	Teren neimprejmut;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
135390 / 29/12/2020		
Act Administrativ nr. Proces verbal pentru trecerea în proprietate publică a orașului Corabia a bunurilor imobile supuse executării silite nr. 5937, din 13/04/2020 emis de PRIMĂRIA ORAS CORABIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu public, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAS CORABIA, CIF:4716810	A1
103808 / 03/10/2022		
Act Administrativ nr. AUTORIZAȚIE DE DESFIINTARE NR.8, din 21/12/2021 emis de PRIMĂRIA CORABIA; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL LA TERMINAREA LUCRARILOR NR.9128, din 24/05/2022 emis de PRIMĂRIA CORABIA;		
B2	se notează radierea înscriserii construcției C1	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 54471 Comuna/Oraș/Municipiul

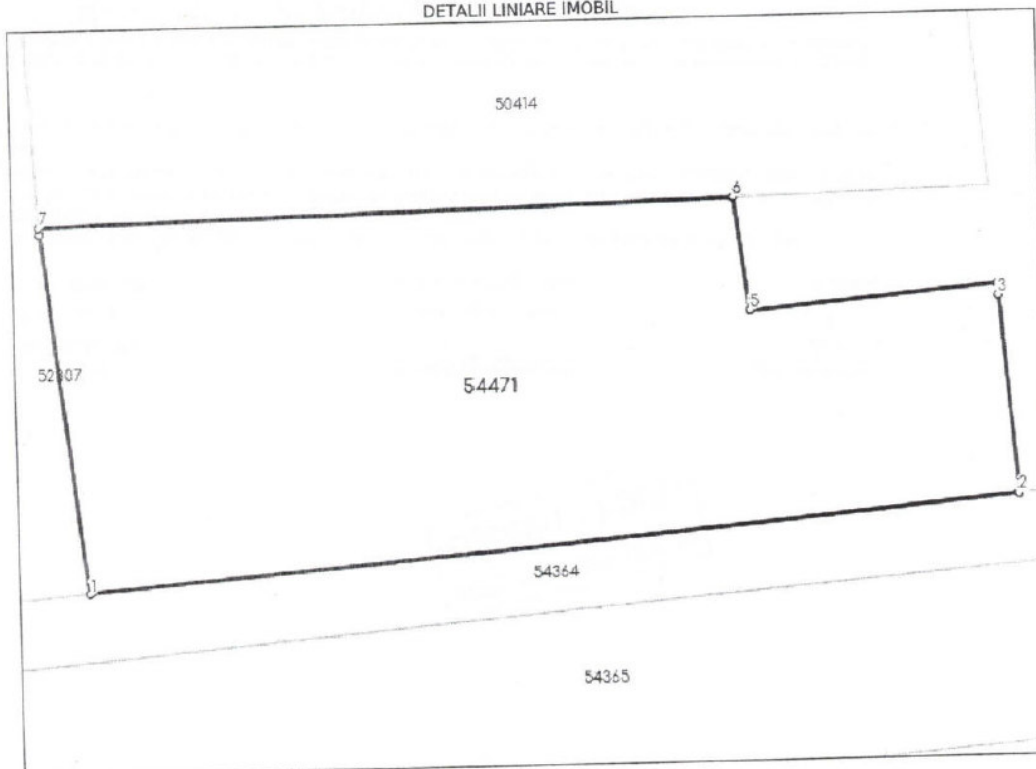
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54471	736	

* 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	736	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54471-C1	construcții administrative și social-culturale	Din acte: 477 Masurata: 468	Cu acte	5. construita la sol: 468 mp; 5. construita desfasurata: 468 mp; Magazie construita din caramida in anul 1951, nr. niveluri = 1, suprafata construita desfasurata = 468 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.89
2	3	9.96
3	4	0.549



Carte Funciară Nr. 54471 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	12.481
5	6	5.748
6	7	34.889
7	8	0.37
8	1	18.175

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
12-10-2022

Data eliberării,
12/10/2022

Asistent Registrator,
ANDREI ȘERBAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ȘERBAN ANDREI
ASISTENT REGISTRATOR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Traian Andrei

SECRETAR GENERAL,
Jr.Vasile Florescu