

TUFAROIU MARCEL P.F.A.
Craiova, str. Lamaitei nr. 9, bl. 24, sc.1, ap.1, jud. Dolj
F16/52/2016
CUI 35556417
Tel. 0769270549

RAPORT DE EVALUARE

Nr.96 / 17 noiembrie 2022

Teren extravilan neproductiv

**AMPLASARE
PROPRIETATII:**

Oras Corabia T93/5, P1/1,1/2, jud. Olt

PROPRIETAR:

Orasul Corabia (CIF 4716810)

CLIENT:

Orasul Corabia (CIF 4716810)

Adresa:

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

DESTINATAR:

Orasul Corabia (CIF 4716810)

Evaluator: Tufaroiu Marcel
legitimati a ANEVAR: 18434 - valabilă 2022

Data predării raportului: 17 noiembrie 2022

Nr.96 /



RAPORT DE EVALUARE**SINTEZA EVALUĂRII**

Executant raport de evaluare	TUFAROIU MARCEL P.F.A.
Reprezentant legal	
Nume	Tufaroiu
Prenume	Marcel
Data:	17 noiembrie 2022
Semnatura	
Ștampila	

Evaluator autorizat	
Nume	Tufaroiu
Prenume	Marcel
Nr.legitimatie	18434 - valabilă 2022

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. CF	UAT	Tip teren/Categoria de folosinta	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafata (mp)
1	55148	55148 Corabia	Corabia,jud. Olt	extravilan/n eproductiv	Orasul Corabia	Oras Corabia T93/5, P1/1,1/2, jud. Olt	58.833 mp

Client (Denumire)	Orasul Corabia (CIF 4716810)
Utilizator	Orasul Corabia (CIF 4716810)

Tipul valorii: Valoarea de piață:

„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”.

Scopul evaluării: Evaluarea proprietatii imobiliare in vederea estimarii valorii de piata si estimarea cuantumului minim al redeventei anuale in vederea concesiunii.

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

RAPORT DE EVALUARE

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului/destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorilor estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare

Valoarea de piata si redeventa minima anuala :

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. CF	UAT	Tip teren/Categoria de folosinta	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafata (mp)	Valoare de piata estimata teren teren		Redeventa minima anuala	
1	55148	55148 Corabia	Corabia,jud. Olt	extravilan/neproductiv	Orasul Corabia	Oras Corabia T93/5, P1/1,1/2, jud. Olt	58.833 mp	27.728 €	136.011 lei	11.819 lei	2409 €

Valoarea de piata estimata si redeventa minima anuala nu sunt influentate de TVA

RAPORT DE EVALUARE**Cuprins**

1	Termenii de referință ai evaluării.....	4
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2	Identificare/Descrierea raportului	5
1.3	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	5
1.4	Scopul evaluării.....	5
1.5	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)	5
1.6	Tipul valorii.....	6
1.7	Data evaluării	6
1.8	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
1.9	Natura și sursa informațiilor utilizate	7
1.10	Ipoteze – Ipoteze speciale semnificative	7
1.11	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	9
1.12	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare	10
2	Prezentarea datelor	10
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
2.2	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară).....	11
2.3	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
2.4	Informații despre amplasament. Descriere fizică teren	12
2.5	Date privind impozitele și taxele.....	16
2.6	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	16
3	Analiza pieței	16
3.1	Analiza cererii	16
3.2	Analiza ofertei.....	17
3.3	Echilibrul pieței.....	17
3.4	Analiza prețurilor	18
4	Cea mai bună utilizare	18
5	Evaluare.....	19
6	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	22
7	Anexe	22
7.1	Documente ale proprietății si comparabile terenuri	23

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea
evaluatorului¹:

- TUFAROIU MARCEL P.F.A.
- CUI 35556417
- F16/52/2016

- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Craiova
 - Strada: Lamaitei nr. 9, bl. 24, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj
 - Telefon: 0769270549
 - E-mail: mtufaroiu@yahoo.com
- Reprezentant legal: Tufaroiu Marcel

Evaluator Autorizat –
Membru Titular ANEVAR:
Certificare

- Tufaroiu Marcel, 18434 - valabilă 2022 Evaluator autorizat ANEVAR specializarile EPI, EBM, EI.
- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm 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 a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de activele evaluate;
- 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 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.

1.2 Identificare/Descrierea raportului**Identificare raport /
Tip raport:**

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr.96 / din 17 noiembrie 2022 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați**Client**

- Orasul Corabia (CIF 4716810)

Adresa clientului

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

Destinatarul raportului

- Orasul Corabia (CIF 4716810)

Utilizatorul raportului

- Orasul Corabia (CIF 4716810)

1.4 Scopul evaluării

Evaluarea proprietatii imobiliare in vederea estimarii valorii de piata si estimarea cuantumului minim al redeventei anuale in vederea concesiunii.

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. CF	UAT	Tip teren/Categoria de folosinta	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafata (mp)
1	55148	55148 Corabia	Corabia, jud. Olt	extravilan/neproductiv	Orasul Corabia	Oras Corabia T93/5, P1/1,1/2, jud. Olt	58.833 mp

Localizare:

- Oras Corabia T93/5, P1/1,1/2, jud. Olt

Proprietar:

- Orasul Corabia (CIF 4716810)

**Dreptul de proprietate
evaluat:**

- Estimarea se face in ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra imobilului in favoarea Orasul Corabia.

**Alte mențiuni ale
evaluatorului:**

- Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara pentru informare pentru imobilul analizat.
- Imobilul teren analizat provine din alipirea a doua terenuri :
 - Teren extravilan neproductiv in suprafata de 7484 mp inscris in CF 53793 Corabia, avand numar cadastral 53793 ;
 - Teren extravilan neproductiv in suprafata de 51949 mp inscris in CF 53792 Corabia, avand numar cadastral 53792;

RAPORT DE EVALUARE

Pentru cele doua terenuri au fost emise certificate de urbanism de catre Primaria Corabia (nr. 27/12.05.2022 si nr. 28/12.05.2022), certificate atasate prezentului raport de evaluare. Cele doua terenuri au fost alipite in baza actului de alipire nr. 3973/05.10.2022, rezultand imobilul teren analizat. Neavand la dispozitie un certificat de urbanism pentru imobilul analizat, rezultat in urma alipirii, evaluarea se realizeaza in ipoteza semnificativa ca informatiile din cele doua certificate de urbanism in ceea ce priveste regimul economic sunt valabile si pentru terenul analizat, rezultat in urma alipirii.

1.6 Tipul valorii

Definiție²:

- „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”.

Ipoteză:

- Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare etc.).

Curs de schimb:

- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4.9052 lei, la data de 09.11.2022

Modalități de plată:

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

1.7 Data evaluării

Data predării raportului:

- 17 noiembrie 2022

Data inspecției

- Inspecția a fost efectuată de către evaluator Marcel Tufaroiu în data de 07.11.2022 .

Data de referință a evaluării:

- 09.11.2022

² Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea:

- În vederea identificării proprietății și a estimărilor efectuate, evaluatorul a avut la dispoziție:
 - Extras de carte funciara pentru informare 55148 Corabia emis în baza cererii nr. 133731/17.11.2022;
 - Deviz estimativ nr. 470/09.11.2022 emis de SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL (număr de intrare Primăria Corbia 19598/09.11.2022);
 - Certificat de urbanism nr. 27 din 12.05.2022 emis de Primăria Corabia;
 - Certificat de urbanism nr. 28/12.05.2022 emis de Primăria Corabia;
 - Acte de alipire nr. 3973/05.10.2022 emis de BIN Tinta Gheorghe.
 - Plan de amplasament cu propunere de alipire;
- Cu ocazia inspecției au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- Evaluarea se face în ipoteza semnificativă ca imobilul este liber de sarcini la data evaluării iar dreptul deplin de proprietate aparține Orasul Corabia.

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața imobilului
- Proprietarul / solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară ;
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
 - Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro; www.bnr.ro; <http://www.dadr-olt.ro/> etc;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică (<http://www.insse.ro/cms/>).

1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute

cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată care să ducă la executare silită. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil), înscrierile privitoare la drepturile de proprietate reale și înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale sunt considerate valabile.

- Proprietatea este evaluată ținând cont de înscrierile drepturilor reale și starea fizică la data evaluării .
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism(daca este cazul), legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea opinată va fi afectată.
- Evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului imobilului.Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietățile evaluate; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe, evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici

Alte ipoteze:

în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluarea se face în ipoteza semnificativa ca imobilul este liber de sarcini la data evaluării;
- Evaluarea se face în starea imobilului de la data evaluării.
- Imobilul teren analizat provine din alipirea a doua terenuri :
 - Teren extravilan neproductiv în suprafața de 7484 mp înscris în CF 53793 Corabia, având număr cadastral 53793;
 - Teren extravilan neproductiv în suprafața de 51949 mp înscris în CF 53792 Corabia, având număr cadastral 53792;Pentru cele două terenuri au fost emise certificate de urbanism de către Primăria Corabia (nr. 27/12.05.2022 și nr. 28/12.05.2022), certificate atasate prezentului raport de evaluare. Cele două terenuri au fost alipite în baza actului de alipire nr. 3973/05.10.2022, rezultând imobilul teren analizat. Neavând la dispoziție un certificat de urbanism pentru imobilul analizat, rezultat în urma alipirii, evaluarea se realizează în ipoteza semnificativa ca informațiile din cele două certificate de urbanism în ceea ce privește regimul economic sunt valabile și pentru terenul analizat, rezultat în urma alipirii.

**Ipoteze speciale
semnificative:**

- Nu au fost considerate în estimarea valorii.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului / destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului / destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

RAPORT DE EVALUARE

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare

Standarde de evaluare:

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghiduri metodologice

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Reglementări:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. CF	UAT	Tip teren/Categoria de folosinta	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafata (mp)
1	55148	55148 Corabia	Corabia, jud. Olt	extravilan/n eproductiv	Orasul Corabia	Oras Corabia T93/5, P1/1,1/2, jud. Olt	58.833 mp

Descrierea juridică

- Conform actului de alipire nr. 3973/05.10.2022 proprietar este Orasul Corabia (CIF 4716810) si face parte din domeniul privat al Orasului Corabia.

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

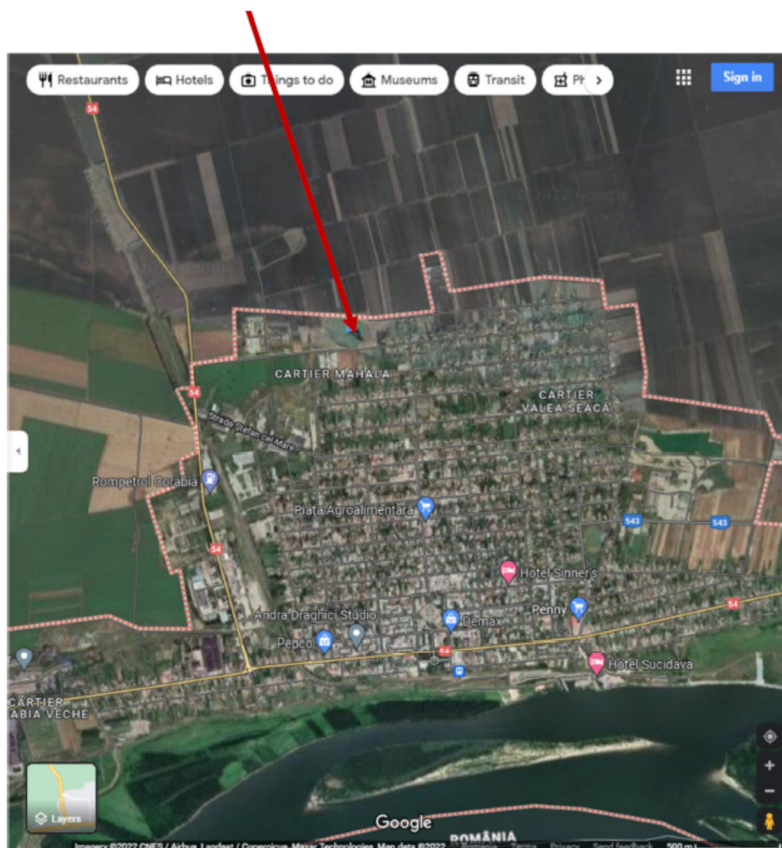
Bunuri mobile:

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietati situate în *Oras Corabia T93/5, P1/1,1/2*, jud. Olt;
- Orasul Corabia este o localitate *urbană, mai puțin importantă*, de dimensiuni *medii-mici*, cu un număr (aproximativ) de *16.441 locuitori*.
- Corabia este un oraș în județul Olt, Oltenia, România, format din localitățile componente Corabia și Tudor Vladimirescu, și din satul Vârtopu. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei* pe țară;
- Zonele în care se află amplasate terenurile evaluate sunt zone *mixte(rezidentiale-agricole)*;
- Zonele analizate, cu densitate redusă a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).



Caracterul zonei de amplasare:

- În zona de amplasare sunt amplasate la o distanță rezonabilă proprietăți rezidențiale;

RAPORT DE EVALUARE

În zonă se află:

- Rețea de transport în comun *la distanță mare*, cu mijloace de transport *satisfăcătoare*;
- Unități comerciale *la distanță*; magazine în zonă *insuficiente*,
- Unități de învățământ (mediu/superior): *la distanță mare*
- Unități medicale: *la distanță mare*
- Instituții de cult: *la distanță mare*
- Sedii de bănci:-
- Parcuri -

Utilități edilitare:

În zonă se află:

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*
- Rețea urbană de apă: *inexistentă* ;
- Rețea urbană de termoficare: *inexistentă* ; -;
- Rețea urbană de gaze: *inexistentă* ;
- Rețea urbană de canalizare: *inexistentă* ;
- Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *inexistentă* ;

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare fonică ⇒ scăzută;
- Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută
- Poluare chimică: ⇒ fără;

Concluzii generale privind zonele de amplasare

- Proprietăți amplasate Oras Corabia T93/5, P1/1, 1/2, jud. Olt, zona periferica a orasului .
- Zona caracterizata de un potențial *mic* de dezvoltare - *mixtă*,, fiind bine localizată, din punct de vedere al surselor poluante.
- Densitatea construcțiilor în zonă: <25%;
- Infrastructură: *satisfacatoare*;
- Economia zonei: *în stagnare*;
- Șomaj: *stagnare*;

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică teren

Identificarea terenului a fost efectuată cu ajutorul Geoportalului ANCPI si cu ajutorul documentatiei cadastrale .



Tipul/categoria de folosinta

Teren extravilan neproductiv

Nr. cad.: 55148

- Forma: aproximativ regulata;
- Topografie: Amplasamentul este partial inclinat, cu denivelari.
- Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.
- Deschiderea la strada General David Praporgescu : aprox 351 ml;
- Deschiderea la De : aprox 458 ml

Amenajări:

- Stare teren: terenul este partial inclinat cu denivelări și impedimente de relief care ii afecteaza utilizarea. Deasemenea, in special pe partea cu strada General David Praporgescu pe teren se gasesc deseuri, moloz, necesitand astfel cheltuieli cu eliberarea terenului de acestea.
- **Cheltuielile pentru eliberarea terenului au fost estimate in baza devizului estimativ nr. 470/09.11.2022 emis de SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL.**

Terenul beneficiaza de acces la strada General David Praporgescu, strada neasfaltata, beneficiind de energie electrica in apropiere. Deasemenea accesul la teren se realizeaza din drum de exploatare.

Fotografii ale proprietatii





2.5 Date privind impozitele și taxele

Impozite	În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;
Taxe:	În conformitate cu prevederile HCL Corabia, jud. Olt
Ipoteza:	Fără

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoric, incluzând vânzările anterioare	Necunoscut.
--	---

3 Analiza pieței

Considerente generale:	- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători). - Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. - Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.
Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:	Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate precum și analiza CMBU duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul terenuri extravilane, intravilane construite, piață locală.
Arealul analizat:	Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din “aria” proprietății	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare³	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor⁴	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☒ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☐ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Creșterea economică a zonei	☒ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj

³ Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

⁴ Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala

RAPORT DE EVALUARE

Concluzii generale

- în cazul în care proprietățile ar fi expusă pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, acestea ar suscita un interes considerat *mic* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mic*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "*persoană fizică / juridică cu venituri medii (putere economică normală) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea*", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Tendința prețului	☐ scădere	☒ stagnare	☐ Creștere
Costuri de construire	☐ scădere	☒ stagnare	☐ Creștere
Condiții si circumstanțe economice speciale:			
a. Condițiile politice	☐ favorabile	☒ Neinfluențabile	☐ dezavantajoase
b. Condițiile juridice	☐ favorabile	☒ Neinfluențabile	☐ dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	☐ favorabile	☐ Neinfluențabile	☒ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☒ Neinfluențabile	☐ dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale		☒ Favorabil	☐ nefavorabil
Disponibilitatea de finanțare /creditare	☐ mică	☒ medie	☐ mare

Concluzii generale

- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietăților evaluate, nivelul fiind considerat "*mediu*";
- în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *terenuri extravilane cu posibilitate de trecere în intravilan - constructibil*;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren pentru dezvoltare construcții): *Nu există*

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Nu	Piața activă: Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor
DA	Echilibru relativ Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.
NU	Piață în declin: Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor
Da	Piață a cumpărătorului O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)
Nu	Piață a vânzătorului

RAPORT DE EVALUARE

☐ O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	☐ Scăzut	☒ „Echilibru relativ”	☐ Peste ofertă
Nivelul ofertei	☐ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☒ Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	☐ În creștere	☒ „Echilibru relativ”	☐ În scădere
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☒ 6 -12 luni	☐ >12 luni
Lichiditate	☐ Mică	☒ Medie	☐ Mare
Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Interes la închiriere	☐ Mare	☐ Mediu	☒ Mic

3.4 Analiza prețurilor

Terenuri libere:

- Minim: 0.3 €/m², Max: 0.6 €/m²

4 Cea mai bună utilizare

C.M.B.U. reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

C.M.B.U. - este definită ca “Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Teren analizat: Teren extravilan, categoria de folosință neproductiv

Cea mai bună utilizare a terenului liber evaluat este aceea de schimbare a categoriei de folosință din neproductiv în curți construcții, eventual trecerea în intravilan și dezvoltarea acestuia cu, construcții. Aceasta utilizare este fezabilă financiar și are o productivitate superioară față de situația actuală a acestuia (teren neproductiv).

Conform analizei zonei de amplasare, piața nu face distincție între terenurile cu destinație rezidențială sau funcțiuni comerciale, industriale sau unități agricole, în aria de piață delimitată oricare ar fi destinația de dezvoltare a terenului aceasta se află în CMBU.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară *teren cu destinație dezvoltare construcții*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta poate fi fizic posibilă, permisă legal, fezabilă financiar și maxim productivă.

5 Evaluare

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.*

Abordarea prin piața în evaluarea terenurilor

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Datorita naturii imperfecte a pietei imobiliare, se poate folosi analiza comparatiilor relative. Aceasta analiza consta in studiul relatiilor indicate de datele de piata fara a recurge la cuantificari. Pentru a aplica aceasta tehnica se analizeaza vanzarile comparabile ,pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare ,superioare sau egale fata de proprietatea evaluata .Analiza este similara cu analiza pe perechi de date ,exceptand faptul ca ajustarile nu sunt exprimate ca valoare absoluta sau procentual.

Se foloseste apoi analiza clasamentului pentru a sorta datele comparabile in functie de diferentele dintre elementele specifice de comparatie .Se testeaza astfel sensibilitatea fata de piata a elementelor specifice de comparatie .Aceasta analiza clasifica vanzarile comparabile in conformitate cu comparabilitatea lor globala ,astfel incat sa fie clara pozitia relativa a fiecarei vanzari comparabile fata de proprietatea subiect.

In special pe partea cu strada General David Praporgescu pe teren se gasesc deseuri, moloz, necesitand astfel cheltuieli cu eliberarea terenului de acestea. Cheltuielile pentru eliberarea terenului au fost estimate in baza devizului estimativ nr. 470/09.11.2022 emis de SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL Aceste cheltuieli au fost luate in considerare in estimare.

In cazul proprietatii subiect au fost folosite cele doua tehnici (analiza comparatiilor relative si analiza clasamentului) astfel.

RAPORT DE EVALUARE

COMPARATIA DIRECTA - ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE				
Elemente de comparatie	PROPRIETATILE COMPARABILE			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari cantitative				
Pret de oferta/vanzare (EURO)/ MP	EUR/ MP	0,50	0,520	0,51
Tipul tranzactiei		Oferta DADR	oferta DADR	oferta DADR
Ajustare pentru tip tranzactie (%)	0%	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		0,50	0,52	0,51
Motivare ajustare	Comparabilele nu au fost ajustate, acestea fiind oferte DADR.			
Drepturi de proprietate transmise	deplin(integral)	deplin(integral)	deplin(integral)	deplin(integral)
Ajustare		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)			
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile.			
Condiții de vanzare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare
Ajustare		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale comparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia.			
Condiții de plata (timpul)	data evaluarii	valabile la data evaluarii	valabile la data evaluarii	valabile la data evaluarii
Ajustare		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluării			
Cheltuieli de efectuat dupa achizitie	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Tip teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		0,50	0,52	0,51
Motivare ajustare				
Ajustari calitative				
Categoria de folosinta	neproductiv	arabil	arabil	arabil
Comparabilitate		-	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt superioare proprietatii analizate din punct de vedere al categoriei de folosinta actuale.			
Utilitati disponibile	energie electrica	fara	fara	energie electrica in zona
Comparabilitate		+	+	0
Motivare comparabilitate	Comparabilele 1 si 2 sunt inferioare proprietatii analizate din punct de vedere al accesului la utilitati (energie electrica).			
Localizare	Loc. Corabia,jud. Olt,str. General David Praporgescu	Loc. Corabia, jud. Olt,T152 P65, intre loc. Tudor Vladimirescu si loc. Izbiceni	Loc Corabia,T41 P8 la DJ 544A Corabia-Vartopu	Loc Corabia, jud. Olt, T167/2 P14, zona cimitirul Corabia
Comparabilitate		+	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabila 1 este inferioara proprietatii analizate din punct de vedere al localizarii.			
Tip drum de acces	drum de pamant	drum de pamant	drum asfaltat	drum asfaltat
Comparabilitate		0	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele 2 si 3 sunt superioare proprietatii analizate din punct de vedere al drumului de acces.			
Topografie/ Alte aspecte	parțial înclinat cu denivelari	plan	plan	plan
Comparabilitate		-	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt superioare proprietatii analizate din punct de vedere al topografiei.			
Suprafata (mp)	58.833	10.000	3.876	2.680
Comparabilitate		-	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt superioare proprietatii analizate din punct de vedere al suprafetelor. In general terenurile pretabile unei utilizari diferite de cea agricola si care au suprafate mai mari, sunt mai ieftine (raportat pret/mp) decat cele cu suprafete mai mici.			
Deschidere / raportul laturilor	deschidere mare/ raport bun al laturilor	deschidere mica/raport inferior al laturilor	deschidere mica/ raport inferior al laturilor	deschidere mica/ raport inferior al laturilor
Comparabilitate		+	+	+
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt inferioare proprietatii analizate din punct de vedere al deschiderii la drum si/sau al raportului laturilor.			
Utilizare probabila	mixta	agricola	agricola	mixta(unitati agricole,agricola)
Comparabilitate		+	+	0
Motivare comparabilitate	Comparabilele 1 si 2 sunt inferioare proprietatii analizate, acestea avand mai putine posibilitati de utilizare alternativa.			
Forma	aprox. regulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate		0	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt similare din punct de vedere al forme acestora.			
Comparabile		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ajustat (EUR/mp)		0,50	0,52	0,51
Situatie ajustari calitative				
- negative		3	4	4
- nule		9	9	11
- pozitive		4	3	1
Comparabilitate totala		pozitiva	negativa	negativa
Proprietatile comparabile sunt aranjate in functie de comparabilitatea lor totala, prin realizarea unui clasament in care este introdusa proprietatea subiect, astfel:				
Proprietatea subiect /Comparabile		Pret EUR/mp	Ajustare globala calitativa	Comparabilitate totala
Compa				
Comparabila 2		0,52	negativa	superioara
Comparabila 3		0,51	negativa	superioara
Proprietatea subiect				
Comparabila 1		0,50	pozitiva	inferioara
Valoarea unitara de plata selectata (EUR/mp)				
Valoarea de plata unitara a proprietatii analizate(in ipoteza liber de deseuri, moloz) se afla intre pretul de oferta ajustat al comparabilei 1 si pretul de oferta ajustat al comparabilei 3.Asimilam valoarea de plata unitara a proprietatii analizate la nivelul pretului de oferta ajustat al comparabilei 3, comparabila mai apropiata de proprietatea analizata din punct de vedere al utilizarii probabile ale acesteia.				
Valoarea de plata selectata EUR - rotund (in ipoteza liber de deseuri,moloz		29.417		
Eliberare teren deseuri conf deviz estimativ (EUR)		1.689		
Valoare de plata estimata (EUR) la stadiul imobilului de la data evaluarii		27.728		
Valoarea de plata selectata LEI - rotund		136.011		
Curs valutar 1 Euro		4,9052		
Data evaluarii		09.11.2022		

Valoare de plata teren 27.728 Euro echivalent a 136.011 Lei
Valoarea de plata estimata nu este influentata de TVA

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea redevenței anuale

Limita minimă a redevenței anuale, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente astfel:

Conform **Articol 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții :

“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Estimarea redevenței anuale are la baza tehnica actualizării.

Actualizarea permite calcularea valorii prezente a unei sume încasate în viitor .

Tehnica actualizării constă în calculul următor:

$$V_0 = V_n \times 1 / (1+K)^n$$

Unde:

V_0 – capitalul inițial investit

V_n – capitalul viitor

$1 / (1+K)^n$ – factor de actualizare

K - rata de actualizare

N – numărul de ani

Fiecare venit se actualizează cu formula standard, iar valoarea actualizată a veniturilor reprezintă suma tuturor valorilor actualizate, astfel:

$$V_a = CF_1 / (1+K) + CF_2 / (1+K)^2 + CF_3 / (1+K)^3 + CF_4 / (1+K)^4 + + CF_n / (1+K)^n$$

Rata de actualizare s-a determinat ca o medie (18.11.2021-16.11.2022) a ratei de referință (fixing) a BNR pentru titlurile de stat cu scadența la 10 ani.

Astfel K= 7.14%

Pentru determinarea redevenței anuale pornim de la formula :

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

V = valoarea de piață a imobilului teren;

Venit- an_i – venitul anual (redevența din anul i);

V_t – valoarea terminală.

Având în vedere că valoarea de piață a terenului trebuie recuperată în 25 de ani prin redevența anuală aceasta înseamnă că V_t – valoarea terminală este zero.

De asemenea pentru că trebuie stabilită o redevență anuală constantă în termeni reali atunci formula devine:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$$

r – redevența anuală constantă în termeni reali;

RAPORT DE EVALUARE

Astfel:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Perioada		An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
Valoare de piata teren	136011 lei	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Rata de actualizare	7,14%	0,93336	0,87116	0,8131	0,75892	0,70834	0,66113	0,61708	0,57595	0,53757	0,50175	0,46831	0,4371	0,40797	0,38078
Redeventa anuala	11819 lei														
An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	Suma factori de actualizare			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25					
0,35541	0,33172	0,30962	0,28898	0,26972	0,25175	0,23497	0,21931	0,2047	0,19106	0,17832	11,5080721				

Redeventa minima anuala pentru imobilul teren extravilan cu numar cadastral 55148 in suprafata de 58833 mp este de 2.409 Euro echivalent a 11.819 lei. Valoarea redeventei minime anuale estimate nu este influentata de TVA.

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piata si redeventa minima anuala estimata sunt :

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. CF	UAT	Tip teren/Categoria de folosinta	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafata (mp)	Valoare de piata estimata teren teren		Redeventa minima anuala	
1	55148	55148 Corabia	Corabia, jud. Olt	extravilan/neproductiv	Orasul Corabia	Oras Corabia T93/5, P1/1,1/2, jud. Olt	58.833 mp	27.728 €	136.011 lei	11.819 lei	2409 €

Valoarea de piata estimata si redeventa minima anuala estimata nu sunt influentate de TVA.

Evaluator
Tufaroiu Marcel



7 Anexe

RAPORT DE EVALUARE**7.1 Documente ale proprietății și comparabile terenuri**

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55148 Corabia

Nr. cerere	133731
Ziua	17
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100121184446



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55148	58.833	Teren neîmprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
109554 / 12/10/2022			
Act Notarial nr. act de alipire aut nr.3973, din 05/10/2022 emis de BNP Tinta Gheorghe;			
B1	Se înființează cf. 55148 a imobilului cu nr. cad. 55148/Corabia ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.53792\cf.53792; ~~ nr.cad.53793\cf.53793;		A1
Act Notarial nr. 1828, din 13/05/2019 emis de Tinta Gheorghe;			
B2	Se înființează cartea funciară 53792 a imobilului cu numărul cadastral 53792/Corabia, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 53622 înscris în cartea funciară 53622; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53792/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 54573 din 14/05/2019;</i>		A1
Act Administrativ nr. Hotarare 78, din 20/07/2018 emis de Consiliul Local Corabia; Act Administrativ nr. adeverinta 12576, din 05/09/2018 emis de UAT Corabia;			
B3	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAS CORABIA , CIF:4716810 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53792/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 54573 din 14/05/2019; pozitie transcrisa din CF 53622/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 73901 din 06/09/2018;</i>		A1
Act Notarial nr. 1828, din 13/05/2019 emis de Tinta Gheorghe;			
B5	Se înființează cartea funciară 53793 a imobilului cu numărul cadastral 53793/Corabia, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 53622 înscris în cartea funciară 53622; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53793/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 54573 din 14/05/2019;</i>		A1
Act Administrativ nr. Hotarare 78, din 20/07/2018 emis de Consiliul Local Corabia; Act Administrativ nr. adeverinta 12576, din 05/09/2018 emis de UAT Corabia;			
B6	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAS CORABIA , CIF:4716810 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53793/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 54573 din 14/05/2019; pozitie transcrisa din CF 53622/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 73901 din 06/09/2018;</i>		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

RAPORT DE EVALUARE

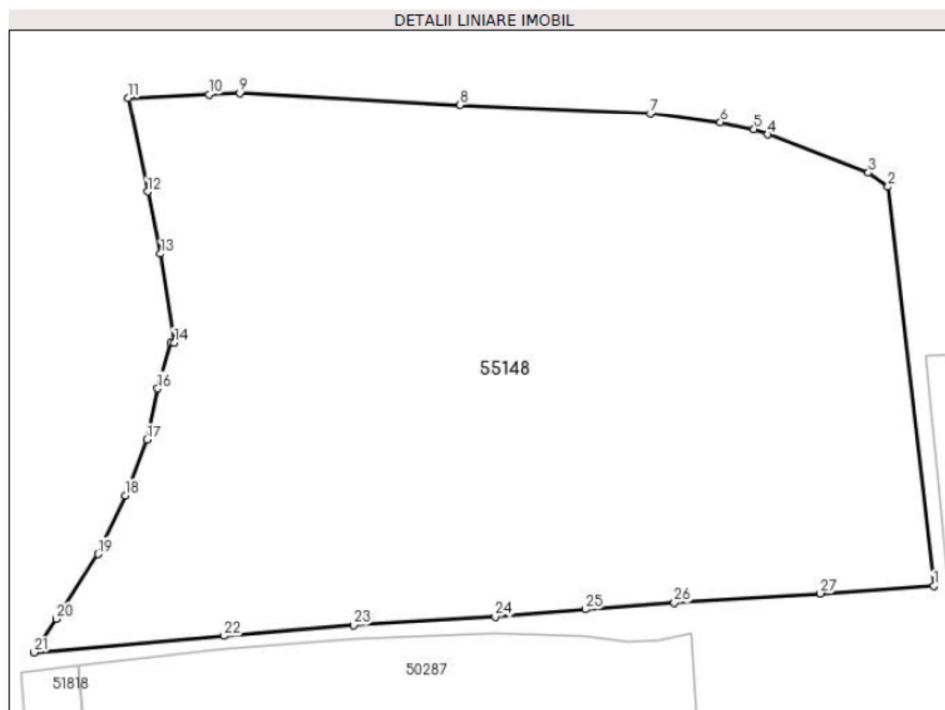
Carte Funciară Nr. 55148 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55148	58.833	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	58.833	93/5	1/1.1/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	156.706	2	3	9.39
3	4	41.852	4	5	5.809
5	6	13.365	6	7	27.442
7	8	74.196	8	9	85.868
9	10	11.999	10	11	31.542
11	12	37.618	12	13	24.747

RAPORT DE EVALUARE

Carte Funciară Nr. 55148 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	35.065	14	15	1.463
15	16	18.459	16	17	20.669
17	18	23.271	18	19	25.079
19	20	30.003	20	21	15.618
21	22	74.046	22	23	50.779
23	24	55.19	24	25	35.175
25	26	34.788	26	27	56.875
27	1	44.208			

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

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

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

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

Data și ora generării,

17/11/2022, 14:02

RAPORT DE EVALUARE

SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL
CIF 38823454
ORAS CORABIA, STR. CEZAR BOLLIAC, NR. 25,
JUDETUL OLT
Nr. 470/09.11.2022



Deviz estimativ

1. Pe terenul în suprafața de 58.833 mp amplasat în extravilanul orașului Corabia, județul Olt, în țărâna numărul 93/5, parcela numărul 1/1 și parcela numărul 1/2 înscrise în cartea funciară numărul 55148, cu număr cadastral 55148, categoria de folosință neproductiv, se găsește o cantitate de aproximativ 40 tone moloz.

Moloz 55 to X 150,59 lei/to = 8.282,45 lei

TVA 8.282,45 X 19% = 1.573,66 lei

Total general 9.856,11 lei

Valorile de mai sus au fost obținute aplicând tarifele cuprinse în Anexa nr. 3 din HCL nr. 51/30.09.2021

Administrator ,

Cumpanasu Aurel



**DUPLICAT
ACT DE ALIPIRE**

Unitatea Administrativ Teritoriala- Orasul Corabia, jud. Olt reprezentata de primar ing. Oane Iulică, domiciliat in Corabia, str. Fratii Golesti, nr. 74, bl. 36, sc. 1, et. 4, ap. 18, jud. Olt, identificat cu CI seria OT nr 595555, eliberat de SPCLEP Corabia/2013, CNP 1590515282209, in calitate de proprietari ai urmatoarelor suprafete:-----

III. Suprafata de 51.349 mp teren neproductiv, situat in extravilanul oras. Corabia, jud. Olt, in sola 93/5 parcela 1/1, cu vecinii: R- nr. cad. 53793, A- UAT Corabia, MZ- str. G-ral. David Praporgescu, MN- DE 484. Din acte suprafata este de 51.349 mp. Terenul este intabulat in CF 53792 a oras. Corabia, jud. Olt, sub numarul cadastral 53792.-----

Terenul este grevat de contractul de locatiune pe o perioada de 25 ani catre GREY RACING LIGHT SRL, CIF 36669031 in baza contractului de inchiriere nr. 18488 din 09.12.2019 emis de Oras. Corabia, jud. Olt, conform extrasului de carte funciara pentru autentificare nr. 100161 din 22.09.2022, eliberate de OCPI Olt – Biroul de Carte Funciara Slatina, pentru care se solicita radierea in baza acordului partilor si atasam cererea chirasului nr. 1813/28.01.2022 si adresa Primariei Corabia, jud. Olt, nr. 5417/24.03.2022.-----

IV. Suprafata de 7.484 mp teren neproductiv, situat in extravilanul oras. Corabia, jud. Olt, in sola 93/5 parcela 1/2, cu vecinii: R- DE 483, A- nr. cad. 53792, MZ- str. G-ral. David Praporgescu, MN- DE 484. Din acte suprafata este de 7.484 mp. Terenul este intabulat in CF 53793 a oras. Corabia, jud. Olt, sub numarul cadastral 53793.-----

Terenul este liber de sarcini conform extrasului de carte funciara pentru autentificare nr. 100156 din 22.09.2022, eliberat de OCPI Olt – Biroul de Carte Funciara Slatina.-----

Terenurile sunt proprietatea UAT Corabia, fac parte din domeniul privat, dobandite cu actul de dezmembrare autentificat sub nr. 1828 din 13.05.2019 emis de BIN Tinta Gheorghe, Corabia, jud. Olt, prezinta hotararea nr. 78/20.07.2018 emisa de Consiliul Local Corabia, jud. Olt.-----

In calitate de proprietara a celor doua suprafete si in baza referatului de admitere nr 96598 din data de 14.09.2022, emis de Biroul de Carte Funciara si in scris prin incheierea nr. 99609 din 21.09.2022; cu privire la alipire, am hotarat sa alipim numerele cadastrale: numarul cadastral 53792, cu nr cadastral 53793, rezultand suprafata totala de 58.833 mp teren neproductiv, cu numarul cadastral **55148**, situat in extravilanul oras. Corabia, jud. Olt, in sola 93/5 parcela 1/1, 1/2, cu vecinii: R- DE 483, A- UAT Corabia, MZ- str. G-ral. David Praporgescu, MN- DE 484.-----

Am incheiat prezentul act de alipire in vederea intabularii dreptului nostru de proprietate asupra celor doua suprafete, ca fiind una singura, intr-o singura carte funciara si cu un singur numar cadastral.-----

Cele doua corpuri de proprietate mentionate mai sus, nu sunt scoase din circuitul civil, nu sunt ipotecate, nu sunt grevate de alte sarcini, nu sunt in litigiu la instantele judecatoresti, alipirea se face in scopul realizarii unui singur corp de proprietate.-----

Subsemnatii, declaram ca, inainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatand ca el corespunde vointei si conditiilor stabilite de noi, partile, de comun acord, am semnat cererea si actul original.-----

Cheltuielile cu actul au fost suportate de Unitatea Administrativ Teritoriala- Orasul Corabia, jud. Olt reprezentata de primar ing. Oane Iulică.-----

Tehnoredactat si listat la Biroul Individual Notarial TINTA GHEORGHE azi data autentificarii actului intr-un singur exemplar original, care ramane in arhiva biroului notarial si sase duplicate, din care unul ramane in arhiva biroului, unul la CF si patru exemplare au fost eliberate partii. In baza Legii 7/1996 se va face inscrierea in cartea funciara.-----

Unitatea Administrativ Teritoriala- Orasul Corabia, jud. Olt
reprezentata de primar ing. S.S. Oane Iulică

RAPORT DE EVALUARE

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL- TINTA GHEORGHE
Licenta de functionare nr. 168/2951/26.07.2017
Sediul in Corabia, str. Cuza Voda nr 78, jud. Olt

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3973
Anul 2022 luna octombrie ziua 05

In fata mea, TINTA GHEORGHE, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

1. Oane Iulică, domiciliat in Corabia, str. Fratii Golesti, nr. 74, bl. 36, sc. 1, et. 4, ap. 18, jud. Olt, identificat cu CI seria OT nr 595555, eliberat de SPCLEP Corabia/2013, CNP 1590515282209 in calitate de reprezentant al Unitatea Administrativ Teritoriala- Orasul Corabia, jud. Olt

care dupa ce a citit actul, a declarat ca i-a inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lui, a consimtit la autentificarea prezentului in scris si a semnat unicul exemplar.

In temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

Nu s-a incasat tarif ANCPI, scutit in baza art. 8 (1) din Ordinul D.G. al ANCPI NR. 16/07.01.2019.

S- a incasat onorariul de 535,5 lei care include TVA cu OP/2022.

NOTAR PUBLIC,
S.S. TINTA GHEORGHE

Prezentul duplicat s-a întocmit în sase exemplare de Tinta Gheorghe, notar public, astăzi, data autentificării actului si are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
TINTA GHEORGHE



ROMÂNIA
Județul Olt
Primăria Oraș Corabia
Nr. 27 din 12.05.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 27 din 12.05.2022

În scopul: INFORMARE IN SCOPUL EVALUĂRII **)

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. 8530 din 12.05.2022
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Olt
municipiul/orașul/comuna Corabia satul - sectorul - cod poștal 235300
str. Extravilan T93/5,P 1/1 nr. bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin ³⁾

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 :

Terenul neproductiv în suprafața de 51349mp (Lotul 1) este situat în extravilanul orasului Corabia
în sola 93/5 , parcela 1/1 si este în proprietatea orasului Corabia conform act de dezmembrare
nr.1828/13.05.2019 întocmit de B.I.N. Tinta Gheorghe .
Suprafata teren extravilan neproductiv = 51349,00 mp ; Nr. cad. 53792 Corabia
Vecinatati : N - DE 484
S - Str. General David Praporgescu
E - Lotul nr.2 cu nr. cad.53793
V - Intravilan Corabia

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se afla în extravilanul orasului Corabia la categoria de folosinta neproductiv
si se propune pentru : INFORMARE IN SCOPUL EVALUĂRII

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 extravilan neproductiv = 51349,00 mp ; Nr. cad. 53792 Corabia

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/intrucât:
INFORMARE IN SCOPUL EVALUARII

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.

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.



Secretar General,
Jr. Florescu Vasile

Serviciul Urbanism
Ing. Sapca Costel

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

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

ROMÂNIA
Județul Olt
Primăria Oraș Corabia
Nr. 28 din 12.05.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 28 din 12.05.2022

În scopul: INFORMARE IN SCOPUL EVALUARII

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. 8531 din 12.05.2022
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Olt
municipiul/orașul/comuna Corabia satul - sectorul - cod poștal 235300
str. Extravilan T93/S,P 1/2 nr. bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin ³⁾

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 :

Terenul neproductiv în suprafața de 7484mp (Lotul 2) este situat în extravilanul orasului Corabia în sola 93/5 , parcela 1/2 și este în proprietatea orasului Corabia conform act de dezmembrare nr.1828/13.05.2019 întocmit de B.I.N. Tinta Gheorghe .

Suprafața teren extravilan neproductiv = 7484,00 mp ; Nr. cad. 53793 Corabia

Vecinatati : N - DE 484

S - Str. General David Praporgescu

E - DE

V - Lotul nr.1 cu nr. cad.53792

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se afla în extravilanul orasului Corabia la categoria de folosinta neproductiv
și se propune pentru : INFORMARE IN SCOPUL EVALUARII

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 extravilan neproductiv = 7484,00 mp ; Nr. cad. 53793 Corabia

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/întrucât:
INFORMARE IN SCOPUL EVALUARII

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 acestora 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 certificat 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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE 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.



Secretar General
Jr. Florescu Vasile

Serviciul Urbanism
Ing. Sapca Costel

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

din -

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

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobil :** Oras Corabia, T 93/5, P 1/1, 1/2, extravilan, jud. Olt.
2. **Tipul lucrarii :** Documentație pentru dezlipire teren.
3. **Scurta prezentare a situatiei din teren:** S-a localizat imobilul in baza declaratiilor proprietarului si s-a identificat acesta ca fiind situat in oras Corabia, T 93/5, P 1/1, 1/2, extravilan, jud. Olt, inscris in Cartea Funciara nr. 53622 a orasului Corabia avand numar cadastral 53622 in suprafata totala masurata de Lot I S=51349.00mp., si Lot II-S=7484.00mp. cu urmatoarele vecinatati:

Lot 1:

- NORD – De 484;
- SUD – str. General David Praporgescu;
- EST – Lot 2;
- VEST – T 93, intravilan Corabia.

Lot 2:

- NORD – De 484;
- SUD – str. General David Praporgescu;
- EST – De;
- VEST – Lot 1.

4. **Operatiuni topo – cadastrale efectuate :**

Măsurătorile au fost efectuate conform normelor tehnice în vigoare.

S-a folosit metoda masuratorilor GPS in timp real (RTK) si metoda radierii.

Aparatura folosita la masuratori este GPS STONEX S8N GNSS ROVER si Statia Totala Stonex R2 Plus.

S-au determinat prin masuratori in timp real RTK doua puncte de statie, dupa care s-au determinat prin metoda radierii punctele de contur ale imobilului.

Calculul suprafelor s-a efectuat prin metoda analitica cu ajutorul coordonatelor rectangulare, si iar reprezentarea grafica s-a efectuat cu programul Mapsys 10.

Lucrarea sa executat in sistem de coordonate Stereo "70.

Intocmit,

S.C. GEOTOP CADING CONSULT S.R.L.



RAPORT DE EVALUARE

Comparabile terenuri

Comparabila 1

<https://www.dadr-olt.ro/dadr-new/oferte-terenuri/2836/oferta-2836>

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

ZIUA 8 LUNA 06 2022

DAVIDA SILVIA
....., CNP
....., având adresa de comunicare în: localitatea
str. PROCAULIŢEANU nr. 112, bl., sc.
et., ap., judeţul/sectorul OJ codul poştal
e-mail tel. 0762 666 603
S amnata¹⁾ BUCUŢ COMITANU CNP
....., având adresa de comunicare în: localitatea
str. PROCAULIŢEANU nr. 119, bl., sc.
et., ap., judeţul/sectorul OJ codul poştal 235300
e-mail tel. 0762 666 601
în extravilan, în suprafaţă de 1,00 (ha), vând teren agricol situat
la preţul de (*) 24717 (lei) ²⁾ donez pe o parte din terenul său sub soţ şi soţie.

Condiţiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului						Categorie de folosinţă ³⁾	Obs.
	Oraşul/Comuna/Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**) (*)	Număr tarla/lot (**) (*)	Număr parcelă (**) (*)		
Se completează de către vânzător	COBIL OJ	1,00	51463	51463	152	65	ARABAL	
Verificat primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător/Imputernicit,
Ion Ioan RĂBUCĂ
.....
(numele şi prenumele în clar)

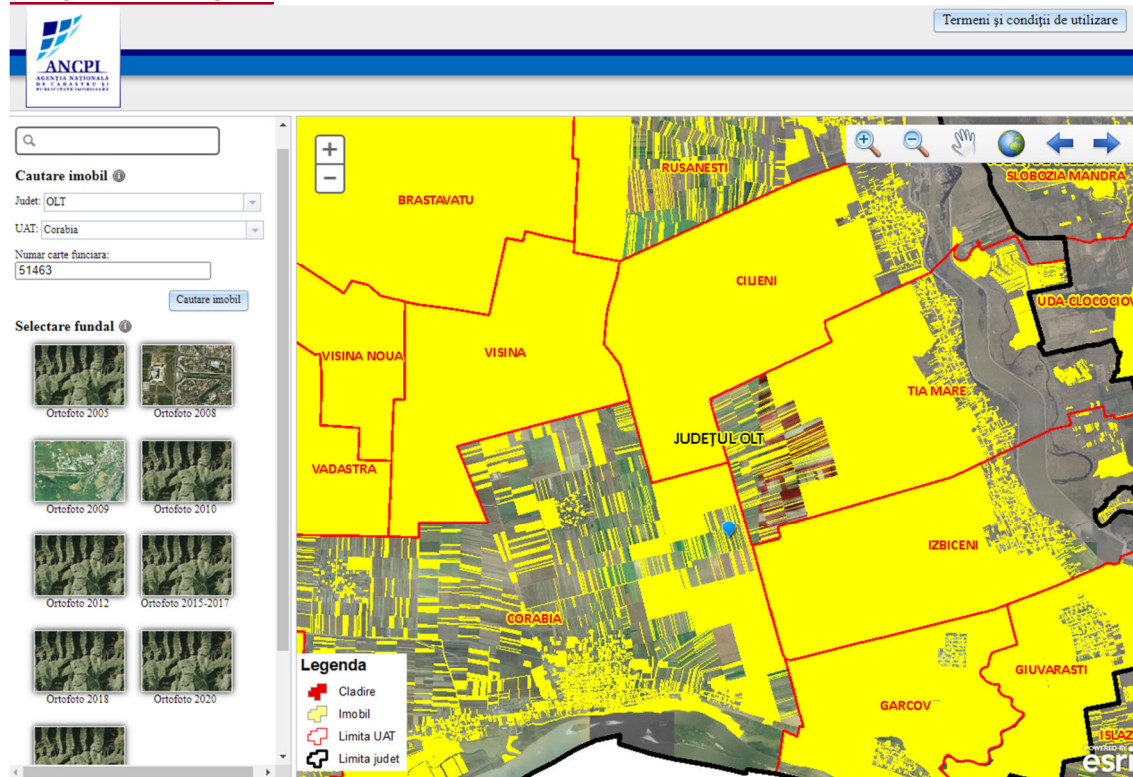
SEMNATURĂ
.....

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător/Imputernicit,
Ion Ioan RĂBUCĂ
.....
(numele şi prenumele în clar)

SEMNATURĂ
.....

DATA
30.05.2022



Comparabila 2

<https://www.dadr-olt.ro/dadr-new/oferte-terenuri/4171/oferta-4171>

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1168/07.09.2022

Anexa 1B la normele metodologice

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ OLT
OFERTA NR. 4171
ZIUA 16 LUNA 09 2022

Subsemnatul/Subsemnata ¹⁾ MAHEA ADRIAN IONUT, CNP 912876012876, având adresa de comunicare în: localitatea CORABIA, str. J. P. N. L. V. I. nr. 24, bl. sc., et. ap., județul/sectorul OLT, codul poștal 225.300, e-mail 0768193084, tel. 0768193084, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,2876 (ha), la prețul de (*) 10.000 (lei) ²⁾ 7.500.000.

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ³⁾	Obs.
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**) (*)	Număr tarla/lot (**) (*)	Număr parcelă (**) (*)		
Se completează de către vânzător	CORABIA	0,2876	54986	54986	41	P	ARABAIL	
Verificat primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuțernicit: MAHEA ADRIAN IONUT

penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuțernicit: MAHEA ADRIAN IONUT

(numele și prenumele în clar)

Semnătura [semnătură]

L.S.

Data 07.09.2022

RAPORT DE EVALUARE



Comparabila 3

<https://www.dadr-olt.ro/dadr-new/oferte-terenuri/2038/oferta-2038>

Nr. 596/02.05.2022

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ OLT
OFERTA NR. 2038
ZIUA 05 LUNA 05 20 22

Anexa 1B la normele metodologice

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ FRÎNCU FLORENTINA, CNP
....., având adresa de comunicare în: localitatea
PITEȘTI, str. QUEDERLATE nr. 19, bl., sc.,
et., ap., județul/sectorul ARGHES, codul poștal 110023,
e-mail, tel. 0762 666 603 vând teren agricol
situat în extravilan, în suprafață de 0,2680 (ha),

la prețul de (*) 6700 (lei)²⁾ Asa cum s-a scris în

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ³⁾	Obs.
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	<u>CORBĂIA OLT</u>	<u>0,2680</u>	<u>54933</u>	<u>54933</u>	<u>167/2</u>	<u>14</u>	<u>ARABIC</u>	

RAPORT DE EVALUARE

Verificat primărie4)	X	X	X	X	X	X	X	X
----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,

IVAN IULIAN RĂBUCU

(numele și prenumele în clar)

Semnătura.....

L.S.

Data 29.06.2022

