

RAPORT DE EVALUARE E.P.I.

Nr. 74 / 29.03.2022

Tip imobil : Teren extravilan neproductiv

Adresa proprietatii:	Loc. Corabia, T22/1 P5, 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
Legitimăția ANEVAR: 18434





29.03.2022

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

RE: Imobil situat in loc. Loc. Corabia, T22/1 P5, 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.

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. CF	UAT	Tip teren/Categoria de folosinta	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafata (mp)
1	54732	54732 Corabia	Corabia,jud. Olt	extravilan/neproductiv	Orasul Corabia	Oras Corabia T22/1, P5 ,jud. Olt	34.370 mp

Valoare de piata teren (Euro/Lei)		Chirie anuala (Euro/Lei)		Chirie lunara (Euro/Lei)	
5.983 €	29.609 lei	407 €	2.013 lei	34 €	168 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 evaluarii.....	3
I. CERTIFICARE	5
II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	16
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	19
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SI ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA.....	21
Anexa 1 – Comparabile utilizate.....	27
Anexa 2 – Fotografii si documente imobil	48



Sinteza evaluarii

Proprietatea evaluata

Se estimeaza chiria de piata pentru imobilul teren extravilan neproductiv in suprafata de 34370 mp din acte su masuratori. Imobilul este inscris in CF 54732 Corabia si are numar cadastral 54732.



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 E.I.,EPI, EBM, Legitimatie si parafa: 18434 / valabila 2022, 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, T22/1 P5, Jud. Olt

Cartier/zona

Celeiu

Scopul evaluarii

Inchirierea imobilului teren

Tipul valorii estimate

Chiria de piata



Data inspectiei 23.12.2021
Data evaluarii 25.03.2022
Data raportului 29.03.2022
Curs Valutar 1 EUR = 4,9489 LEI
Declararea valorii

Chiria de piata estimata :

Valori rezultate :

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

Chirie anuala (Euro/Lei)		Chirie lunara (Euro/Lei)	
407 €	2.013 lei	34 €	168 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;
- Certificam 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.I., 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 2022, 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 desemnati

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 extravilan neproductiv în suprafața de 34370 mp din acte și măsurători. Imobilul este înscris în CF 54732 Corabia și are număr cadastral 54732.

Inspectia imobilului s-a realizat în data de 23.12.2021.

Identificarea imobilului s-a facut in baza documentatiei cadastrale si cu ajutorul <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> in baza numarului 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	25.03.2022
	Data inspecției	23.12.2021
	Data raportului	29.03.2022

**i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări 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 inspecția 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 inspecția, 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 și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

**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 as rezulte regimul economic si tehnic al imobilului, coeficientii urbanistici, evaluarea se face in ipoteza semnificativa a unei utilizari probabile in mod rezonabil a proprietatii.

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul 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.
- evaluarea se face in ipoteza semnificativa ca deseuri existente pe teren la data evaluarii sunt de natura si in cantitatile mentionate in devizul esimativ nr. 155/24.03.2022 emis de SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL.

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 ca aceasta este liberă de sarcini la data evaluării;
- evaluarea se realizează în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra imobilului ;
- evaluarea se realizează în ipoteza semnificativă ca imobilul analizat se afla la data evaluării în aceeași stare fizică 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) Declararea 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 extravilan neproductiv în suprafața de 34370 mp din acte su măsuratori. Imobilul este înscris în CF 54732 Corabia și are număr cadastral 54732.

Adresa proprietății este: Loc. Loc. Corabia, T22/1 P5, Jud. Olt

1.2. Proprietar și situația juridică

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

Proprietatea este deținută de ORASUL CORABIA (CIF 4716810) și se regăsește în domeniul privat în baza :

- Hotărârea nr. 129/28.11.2019 emisă de Consiliul Local Corabia ;

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

- extras de carte funciara de informare nr. 54732 Corabia emis în baza cererii nr. 103358/02.07.2021 ;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- certificat de urbanism nr. 75/30.09.2021 emis de Primăria Oras Corabia;
- devizul esimativ nr. 155/24.03.2022 emis de SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL .

1.3 Date privind documentația cadastrală

Imobilul este înscris în în CF nr. 54732 Corabia și are număr cadastral 54732.

1.4 Sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciara pus la dispoziție, proprietatea este liberă de sarcini.

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

1.5 Utilizarea actuală

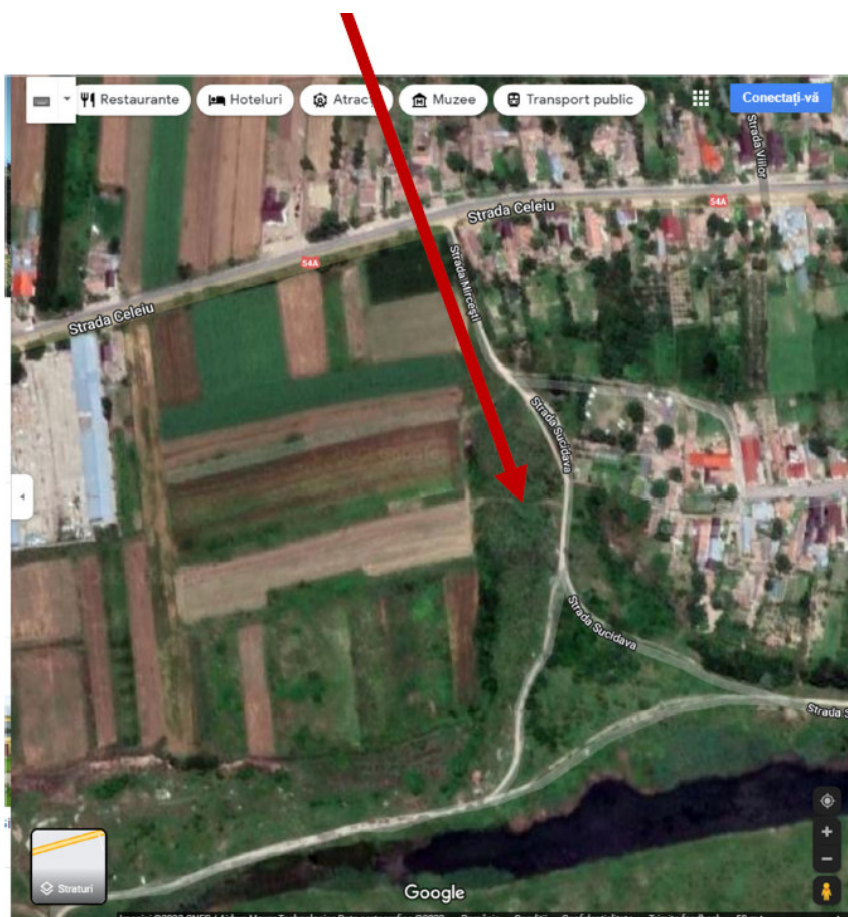
La data evaluarii terenul extravilan supus analizei era liber de constructii.

1.6 Identificare

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

1.7 Acces

Acesul la teren se realizeaza din strada (drum) cu caracter public.



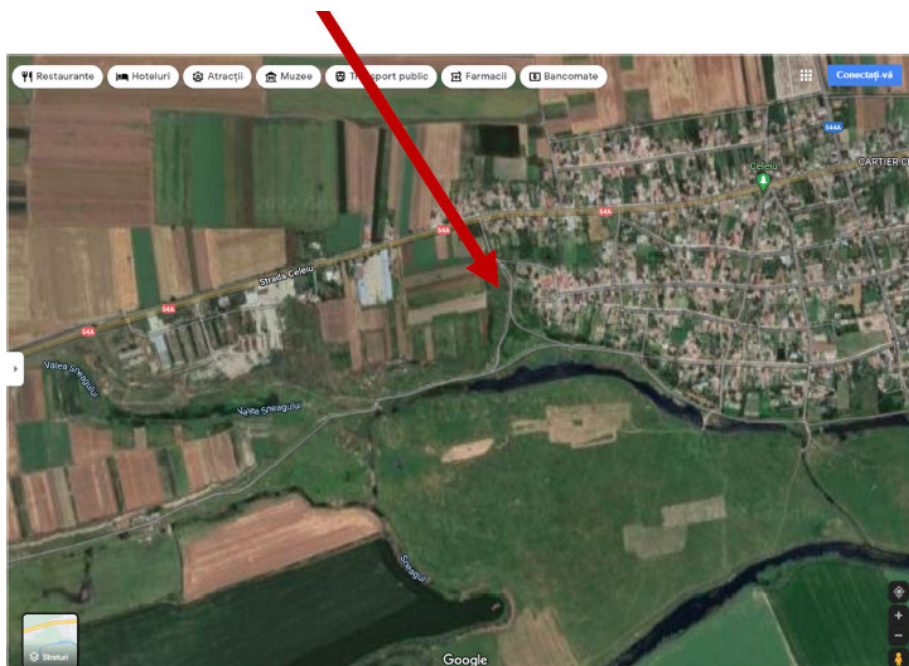
2. Analiza locatiei

2.1 Informații generale

Corabia (în bulgară Korab (коpaб), în rusă Korabovo (коpaбo), 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 periferica a localitatii Corabia, cartier Celeiu, zona strazii Sucidava, strazii Mircesti. Zona in care se afla terenul analizat este o zona mixta in care se regasesc terenuri neproductive , constructii rezidentiale, nerezidentiale.



Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun: autobuze(in zona).

Puncte de interes

Locația beneficiază in zona de urmatoarele puncte de interes:

- Fluviul Dunarea la cca 1.6 km;
- Cetatea Sucidava la cca 1.3 km.

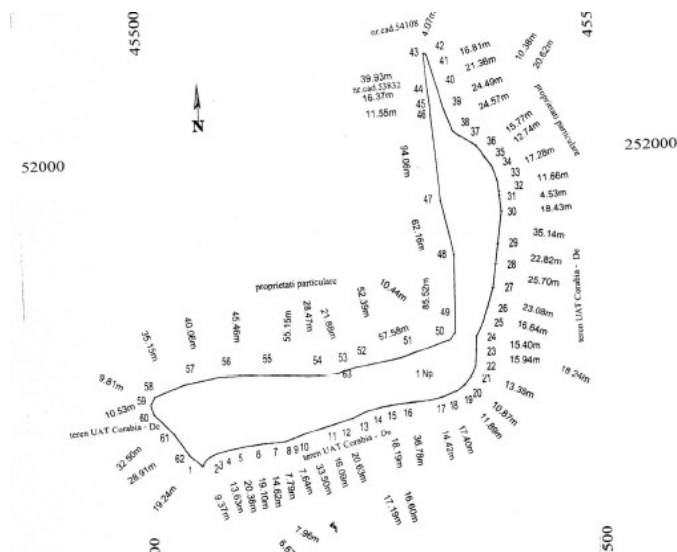
3. Descriere imobil teren analizat

Imobilul teren analizat este extravilan, are categoria de folosinta neproductiv si este in suprafata de 34370 mp din acte si masuratori .

Indicatori urbanistici: In certificatul de urbanism avut la dispozitie nu se regasesc mentionate informatii legate de indicatorii urbanistici ,regimul tehnic si regimul economic al imobilului teren supus analizei.

Acesul la teren se realizeaza din strazi (drumuri) cu caracter public.

Terenul are deschidere mare la strada(drum) si are un raport inferior al laturilor.



Terenul are o formă neregulata si este partial inclinat cu denivelari.

Utilitati disponibile: energie electrica, apa; gaze in apropiere.

La data inspectiei terenul nu era imprejmuit.

Terenul nu este amenajat. Pe terenul analizat se regasesc deseuri asa cum sunt mentionate in devizul estimativ nr. 155/24.03.2022 emis de SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL .



Vecinatati: N: drum de acces; S:drum de acces; E: drum de acces si proprietati particulare
V: proprieetati particulare.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

CONTEXTUL GENERAL AL PIEȚEI IMOBILIARE ROMÂNEȘTI

Prelungirea efectelor asupra sănătății publice produse de pandemia de Covid-19 pe întreg parcursul anului 2021, precum și apariția repetată a unor noi tulpini ale virusului, au contribuit la menținerea nivelului foarte ridicat de incertitudine pe piețele naționale și internaționale de capitaluri. În plus, faptul că măsurile financiare luate pe parcursul anului 2020 pentru contracararea crizei economice generate de pandemie au dezechilibrat finanțele publice, reprezintă un motiv serios de îngrijorare, cu atât mai mult cu cât din punct de vedere sanitar, pandemia de Covid-19 nu pare să se încheie. Acest lucru face ca economiile naționale să nu poată funcționa la întreaga lor capacitate, motiv pentru care este de așteptat ca echilibrarea economiei mondiale să se producă mai târziu.

România nu face excepție. Cu un deficit bugetar de 9,6% în 2020, România a intrat în anul 2021 cu o economie fragilizată de dezechilibrul dintre veniturile și cheltuielile publice exacerbat de pandemia de Covid – 19 și de existența unui deficit moderat al balanței de plăți externe. Anul 2021 a mai adăugat climatului de incertitudine în plan economic și sanitar și o criză politică, ceea ce a erodat încrederea cetățenilor și mediului de afaceri, dar și pe cea a investitorilor străini. Astfel, indicatorii de echilibru macroeconomic au suferit o înrăutățire pe parcursul anului 2021, cu o creștere a deficitului balanței de plăți cu aproximativ 47% față de cel din anul anterior, un deficit bugetar de peste 7% potrivit țintei comunicate de autoritățile publice la ultima rectificare bugetară și o inflație în creștere galopantă, estimată în noiembrie 2021 la 7,8%. În plus, rata medie de vaccinare în România este situată la puțin peste jumătate din media Uniunii Europene, ceea ce provoacă îngrijorări legate de impactul social și economic al unor valuri viitoare ale pandemiei.

Aceste cifre reprezintă semnale negative pentru investitori și contribuie la menținerea unui climat de incertitudine ridicată în privința evoluției economice de ansamblu. Dacă anii 2020 și 2021 au fost caracterizați de existența unui nivel ridicat de lichidități disponibile, rezultat pe de-o parte din existența unei lungi perioade de creștere economică până la finalul anului 2019, iar pe de alta din măsurile anti-criză promivate pe parcursul anului 2020 pentru limitarea dezechilibrelor economice, anul 2022 este așteptat să aducă dificultăți în generarea și gestionarea lichidităților la nivel micro și macroeconomic, mai ales în contextul măsurilor defensive pe care Banca Națională a României este nevoită să le ia pentru ținerea sub control a ratei inflației.

Aceste tendințe macroeconomice se reflectă și la nivelul ciclului imobiliar. Ne așteptăm că piața imobiliară se va tempera pe parcursul anului 2022, cu particularități pentru diferitele sale segmente.

Astfel, anul 2022 este de așteptat să aducă o moderare semnificativă a activității pe segmentul proprietăților imobiliare rezidențiale. Dealtfel, activitatea investițională pe acest segment a încetinit încă din a doua parte a anului 2020, pe măsură ce au venit semnale negative în termeni de politici



publice referitoare la diminuarea nivelului de lichidități disponibile pe segmentul persoanelor fizice. Astfel, numărul proiectelor de dezvoltare de spații cu destinație rezidențială s-a diminuat semnificativ în ultimele luni. Dezvoltatorii imobiliari s-au orientat cu precădere pe segmente de nișă (proprietăți premium sau ansambluri rezidențiale situate în zone ușor accesibile, cu cerere mare pentru imobile de tip rezidențial) sau și-au amânat proiectele de dezvoltare imobiliară pe acest segment.

Deși la începutul anului 2022, prețurile pentru proprietățile rezidențiale rămân ridicate, este previzibilă o reducere semnificativă a volumului de tranzacții în perioada următoare și o creștere a perioadei de marketabilitate pentru imobilele de acest tip.

Situația epidemiologică a afectat în mod semnificativ și segmentul spațiilor de birouri. Restricțiile legate de circulația persoanelor în primele luni de pandemie au condus la reducerea activității în spațiile de birouri în favoarea raporturilor de tip telemuncă. Treptat, prelungirea efectelor pandemiei de Covid-19 a dus la creșterea incertitudinii pe segmentul închirierii spațiilor de birouri și chiar la renegocieri de contracte în scopul diminuării costurilor de întreținere a clădirilor. Deși activitatea în spațiile de birouri a cunoscut treptat o evoluție ascendentă, trendul a fost unul moderat, menținându-se încă pentru o parte din angajați activitatea de telemuncă sau combinarea acesteia cu prezența fizică la birou într-o parte din timp. Această incertitudine a determinat reducerea apetenței pentru proiecte noi de dezvoltare imobiliară pe acest segment. Pentru perioada următorilor ani, ne așteptăm la o creștere ușoară a activității de investiții pe acest segment, cu precădere pe seama unor proiecte complexe, integrate de mari dimensiuni, cu funcțiuni mixte și care să răspundă cerințelor cele mai înalte de confort și protecție a mediului. Dealtfel, ultima perioadă a accentuat apetența chiriașilor și dezvoltatorilor pentru clădiri verzi, cu standard înalte de calitate, susținută și de politica fermă a Uniunii europene în acest sens.

Pe segmentul spațiilor comerciale de retail, proiectele anunțate înainte de finalul anului 2019 au fost în cea mai mare parte amânate pe fondul creșterii incertitudinii în ceea ce privește utilizarea și închirierea spațiilor, dar și tendințelor cu grad mai ridicat de imprecizie ale consumului privat. Activitatea este așteptată să redemareze lent pe parcursul anului 2022, cu punerea în operă a unor proiecte mai puțin riscante ce vizează zone cu deficit ridicat de spații de retail moderne raportat la mărimea populației sau zone cu potențial comercial ridicat, caracterizate printr-o dezvoltare accentuată pe segmentul rezidențial în ultima perioadă. Un exemplu în acest sens este cel al fondului NEPI Rockcastle care investește în 2 proiecte de anvergură, respectiv proiectul dezvoltat la Craiova, cu o suprafață închirială de aprox. 70000 mp și o investiție estimată de 110 mil. Euro și extinderea complexului comercial Promenada din București cu o suprafață suplimentară de aprox. 60000 mp.

Segmentul spațiilor industriale este de obicei cel mai puțin afectat de efectele unei crize economice. Dealtfel, el a rămas segmentul cu cele mai mici reduceri ale gradelor de ocupare și în perioada ultimilor doi ani. Pe de altă parte, trebuie să remarcăm o posibilă amenințare pe termen mediu determinată de scăderea semnificativă a gradului de încredere a investitorilor privați ca urmare a derapajelor importante în materie de echilibru financiar public și crizei politice care a marcat anul 2021. Un factor favorizant al dezvoltării pe termen mediu și lung a acestui sector, ca și a unora din celelalte amintite mai sus, este nivelul ridicat al investițiilor în infrastructura publică, în special cea de transport, ce urmează a fi realizate prin fonduri europene. Este de așteptat ca proiectele mari de infrastructură să atragă dezvoltarea de poli industriali în lungul lor. Trebuie însă menționat că pe termen scurt, proiectele publice de infrastructură pot încetini activitatea de dezvoltare imobiliară pe acest segment de piață pentru a permite analiza oportunităților și



evaluarea riscurilor unor noi proiecte.

În zonele marilor proiecte de infrastructură de transport este de așteptat să se înregistreze un volum important de activitate și pe piața tranzacțiilor cu terenuri pentru construcții, pe măsura avansării proiectelor de investiții publice.

În concluzie, cuvântul de ordine pe piața imobiliară a anului 2022 este moderarea activității pe anumite segmente sau subsegmente, atât în termeni de dezvoltare de noi proiecte imobiliare, cât și ca volum al tranzacțiilor, cu o tendință mai accentuată pe piața rezidențială, pe când altele prezintă oportunități de dezvoltare semnificative. Situația financiară delicată în termeni macroeconomici, ca și incertitudinea legată de evoluția pandemiei de Covid-19 sunt factori care vor limita atractivitatea pieței imobiliare. Totuși, anumite segmente de piață beneficiază de oportunități de creștere semnificative, care vor continua și în anii viitori, în lipsa unor șocuri majore.

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 aflate în extravilanul orașului Corabia. În ceea ce privește stabilirea multiplicatorului venitului brut potențial s-au analizat preturile pentru terenuri amplasate în județul Dolj, Olt și chiriile, arende aferente acestora sau pentru proprietăți similare acestora (pentru proprietăți cu o valoare de piață aproximativ similară)

Analiza cererii

Deoarece proprietatea se afla într-o zonă periferică a orașului Corabia, categoria de folosință fiind neproductivă, cererea potențială și cererea efectivă este mică.

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

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate foarte mică, cu tranzacții aproape inexistente.

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate foarte mică, atractivitatea pentru cumpărători fiind mică, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere inferioară ofertei. Putem vorbi așadar de o piață a cumpărătorului, cu un număr foarte mic de tranzacții și perioade mari de expunere a proprietăților.

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 mic 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 este scăzută și se situează la nivelul de sub 1 EURO/mp în funcție de localizare, tipul drumului de acces, topografie, utilități, formă, utilizare probabilă, etc..

Cererea de proprietăți similare

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

Plaja de valori oferite spre vânzare pentru proprietăți similare

Terenuri

Minim: 0.2 EURO/mp

Maxim: 0.7 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.

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

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

- **Permisă legal** – În certificatul de urbanism avut la dispoziție nu este specificat regimul economic și regimul tehnic al terenului. Dar având în vedere faptul că terenul se află în extravilanul loc. Corabia, în principiu poate fi permisă legal o eventuală unitate agricolă.
- **Posibilă fizic** – Localizarea terenului analizat, forma, topografia, face ca terenul analizat să fie pretabil eventual pentru o unitate agricolă.
- **Fezabilă financiar** – Având în vedere cele de mai sus, utilizarea pentru edificarea unei unități agricole poate fi fezabilă financiar.
- **Maxim productivă** – Aplicarea secvențială a celor de mai sus ne releva faptul că utilizarea maxim productivă este cea de unitate agricolă.

Avându-se în vedere amplasarea, accesul, forma terenului, permisivitatea legală, se poate afirma că proprietatea poate fi utilizată pentru a dezvolta o unitate agricolă, aceasta fiind și cea mai bună utilizare a proprietății.



VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SI ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA

1. Metodologia de estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare

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 piata in evaluarea terenurilor (metoda comparatiilor relative)

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

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE



COMPARATIA DIRECTA - ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI					
Ajustari cantitative					
Pret de oferta/vanzare (EURO)/ MP	EUR/ MP	0,62	0,28	0,51	0,36
Tipul tranzactiei		oferta	oferta DADR	oferta DADR	oferta DADR
Ajustare pentru tip tranzactie (%)	-15%	-0,09	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		0,53	0,28	0,51	0,36
Motivare ajustare	S-a ajustat negativ comparabila 1 datorita faptului ca acesta proprietate este ofertata si nu tranzactie. Din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute (interviuri) rezultand ca pretul final de tranzactionare al proprietatilor de acest fel este mai mic in comparatie cu pretul de oferta.Comparabilele 2,3 si 4 nu au fost ajustate, acestea fiind oferte DADR.				
Drepturi de proprietate transmise	deplin(integral)	deplin(integral)	deplin(integral)	deplin(integral)	deplin(integral)
Ajustare		0	0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)				
Conditii de finantare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare		0	0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile.				
Conditii de vanzare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare
Ajustare		0	0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia.				
Conditii de piata (timpul)	data evaluarii	valabile la data evaluarii	valabile la data evaluarii	valabile la data evaluarii	valabile la data evaluarii
Ajustare		0	0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluarii				
Cheltuieli de efectuat dupa achizitie	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0	0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Tip teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		0,53	0,28	0,51	0,36
Motivare ajustare					
Ajustari calitative					
Categoria de folosinta	neproductiv	arabil	arabil	arabil	arabil
Comparabilitate		-	-	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt superioare proprietatii analizate din punct de vedere al categoriei de folosinta actuale.				
Utilitati disponibile	energie electrica, apa, gaze in apropiere	energie electrica, apa in zona	fara	energie electrica, apa in zona	energie electrica, apa in zona
Comparabilitate		+	+	+	+
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt inferioare proprietatii analizate din punct de vedere al accesului la utilitati.				
Localizare	Extravilanul loc. Corabia, cartier Celeiu - zona Valea Sneagului	Loc. Corabia,jud. Olt,zona Tudor Vladimirescu	Loc Corabia,T85 P31	Loc Corabia,T185 P136, zona Silistioara	Loc. Corabia,jud. Olt,zona Tudor Vladimirescu
Comparabilitate		0	+	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabila 2 este inferioara proprietatii analizate fiind situata intr-o zona formata preponderent numai din terenuri agricole. Comparabilele 1,3 si 4 sunt situate la fel ca si proprietatea analizata in apropiere de terenuri construite si cu energie electrica,apa in zona.				
Acces	drum de pamant + drum asfaltat	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant
Comparabilitate		+	+	+	+
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt inferioare proprietatii analizate din punct de vedere al tipului drumului de acces.				
Topografie	Partial inclinat	plan	plan	plan	plan
Comparabilitate		-	-	-	-
Motivare comparabilitate	.Comparabilele sunt superioare proprietatii analizate din punct de vedere al topografiei.				
Suprafata (mp)	34370	6.000	30.000	2.775	25.195
Comparabilitate		-	0	-	0
Motivare comparabilitate	Comparabilele 1 si 3 sunt superioare proprietatii analizate din punct de vedere al suprafetei. 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 suprafate mai mici.				
deschidere / raportul laturilor	deschidere mare/ raport inferior al laturilor	deschidere mica/ raport inferior al laturilor	deschidere mica/ raport inferior al laturilor	deschidere mica/ raport inferior al laturilor	deschidere mica/ raport inferior al laturilor
Comparabilitate		+	+	0	+
Motivare comparabilitate	Comparabilele 1, 2 si 4 sunt inferioare proprietatii analizate din punct de vedere al deschiderii la drum.				
Utilizare probabila	unitati agricole	mixta(unitati agricole,agricola)	agricola	mixta(unitati agricole,agricola)	mixta(unitati agricole,agricola)
Comparabilitate		-	0	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele 1,3 si 4 sunt superioare proprietatii analizate, avand mai multe posibilitati de utilizare alternativa.				
Forma	neregulata	regulata	regulata	neregulata	regulata
Comparabilitate		-	-	0	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele 1,2 si 4 sunt superioare proprietatii analizate din punct de vedere al formei acestora.				
Comparabile		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret ajustat (EUR/mp)		0,53	0,28	0,51	0,36
Situatie ajustari calitative					
- negative		5	3	4	4
- nule		7	9	10	9
- pozitive		3	4	2	3
Comparabilitate totala		negativa	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		
Comparabila 1	0,53	negativa	superioara		
Comparabila 3	0,51	negativa	superioara		
Comparabila 4	0,36	negativa	superioara		
Proprietatea subiect					
Comparabila 2	0,28	pozitiva	inferioara		
Valoarea unitara de piata selectata (EUR/mp)	0,36				
Valoarea de piata unitara a proprietatii analizate(in ipoteza liber de deseuri) se afla intre pretul de oferta al comparabilei 2 si pretul de oferta al comparabilei 4.Avand in vedere ca proprietatea analizata este mai apropiata ca posibilitati de utilizare de comparabila 4 , asimilam valoarea de piata unitara la nivelul pretului de ofera al comparabilei 4 si anume 0,36 Euro/mp.					
Valoarea de piata selectata EUR - rotund (in ipoteza liber de deseuri(moloz).	12.373				
Eliberare teren deseuri conf deviz estimativ (EUR)	6.390				
Valoare de piata estimata (EUR) la stadiul imobilului de la data evaluarii	5.983				
Valoarea de piata selectata LEI - rotund	29.609				
Curs valutar 1 Euro	4.9489				
Data evaluarii	25.03.2022				



În estimarea valorii de piață a proprietății analizate (la stadiul de la data evaluării), s-a avut în vedere cheltuielile cu eliberarea terenului de deseuri. Cheltuielile cu eliberarea terenului de deseuri au fost cuantificate în sumele stabilite în baza devizului estimativ nr. 155/24.03.2022 emis de SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL.

Valoare de piață estimată prin abordarea prin piață: 5.983 Euro echivalent a 29.609 Lei

Valoarea de piață nu este influențată de TVA

Valoarea de piață estimată reflectă caracteristicile imobilului de la data evaluării

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 aceleași 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 (Mvbp)

Comparabile	Pret /mp oferta teren (Euro)	Pret oferta/mp teren ajustat (-10%) (Euro)	Localizare oferta vanzare	Pret oferta chirie/mp lunară teren (Euro)	Pret oferta ajustat chirie/mp lunară teren (-10%) (Euro)	Localizare oferta inchiriere	Venit brut potential 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	169,0 €/mp	152,100 €	Carcea, zona Ford, jud. Dolj	1,0000 €/mp	0,900 €	Carcea, zona Ford, jud. Dolj	10,80 €	14,08
Comparabila 3	30,0 €/mp	27,000 €	Craiova, Centura de Nord, jud. Dolj	0,1818 €/mp	0,164 €	Craiova, Centura de Nord, jud. Dolj	1,96 €	13,75
Comparabila 4	0,307 €/mp	0,276 €	Com Varvoru de Jos, jud. Dolj	0,0200 €/mp	arenda anuala	Com Varvoru de Jos, jud. Dolj	0,020 €	13,82
Comparabila 5	0,412 €/mp	0,412 €	Caracal, jud. Olt	0,0200 €/mp	arenda anuala	Caracal, jud. Olt	0,026 €	15,86
Comparabila 6	8,0 €/mp	7,200 €	Pielesti, jud. Dolj	0,0433 €/mp	0,039 €	Pielesti, jud. Dolj	0,47 €	15,40
Media								14,71
Mediana								14,71
Abaterea standard								0,93
Coeficientul de variatie								0,063068035
MVBP selectat								14,71

Datele rezultate din estimare au fost analizate folosind si statistica in evaluare. Ca indicatori ai tendintei centrale s-a folosit media, mediana. Deaemenea 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 (aproapiat de 0) înseamnă că variația caracteristicii este mică, seria cercetată este omogenă iar **media este reprezentativă**. Cu atat mai mult cu cat media este egala cu mediana.

Estimam astfel multiplicatorul venitului brut potential (multiplicatorul chiriei brute) la nivelul mediei in speta **14.71**

Prina 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)	
407 €	2.013 lei	34 €	168 lei

Chiria de piata estimata nu este influentata de TVA



4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Prezentarea rezultatelor:

Abordarea prin piață - 5.983 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:

5.983 EUR echivalent a 29.609 LEI

Valoarea de piata estimata nu este influentata de TVA

Chirie de piata estimata proprietate :

Chirie anuala (Euro/Lei)		Chirie lunara (Euro/Lei)	
407 €	2.013 lei	34 €	168 lei



Anexa 1 – Comparabile utilizate

Comparabile terenuri folosite in estimarea valorii de piata a proprietatii

Comp.1

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

Terenuri
Caută rapid...

Corabia

361 TERENURI

0 LISTĂRI NOI

VT	Corabia (OT)	22.000 €	Teren intravilan	teren 10.000 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	30.000 €	Teren extravilan		Proprietar
VT	Corabia (OT)	15.000 €	Teren intravilan	teren 500 m ²	Proprietar
	Corabia (OT)	1 €/m ²	Teren intravilan	teren 1.250 m ²	Proprietar
	Corabia (OT)	6.900 €	Teren intravilan	teren 2.450 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	25.000 €	Teren intravilan	teren 837 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	Vânzare	Teren extravilan	teren 7.000 m ²	Proprietar
	Corabia (OT)	5.950 €	Teren intravilan	teren 2.500 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	↓ 5.900 €	Teren extravilan		Proprietar
	Corabia (OT)	3.700 €	Teren extravilan	teren 6.000 m ²	Proprietar
	Traian, 51A, Corabia (OT)	85.200 €	Teren intravilan	teren 23.725 m ²	Proprietar
	Corabia (OT)	1.500.000 €	Teren extravilan	teren 150.000 m ²	Proprietar
IT	Corabia (OT)	Închiriere	Teren intravilan	teren 1.130 m ²	Proprietar
	Corabia (OT)	4.700 €	Teren extravilan	teren 4.650.000 m ²	Proprietar

Corabia (OT)

156 zile pe piata | 03/07/2021

DETALII
ACTIVITATE
CONTACT

Portofoliu

3.700 €

Pret initial

GRAFIC

Descriere

Teren arabil 6000 mp.
Vand 6000 mp.teren arabil extravilan, in orasul Corabia,jud.Olt.Detin toate documentele necesare vanzarii

Localizare

Corabia (OT)



→ [Share] [Star] [Menu]

VT **Corabia (OT)**
156 zile pe piata | 03/07/2021

DETALII ACTIVITATE **CONTACT**

Contact

P **Proprietar**
+40 745 098 648 [Phone] [SMS]

[Adaugă la contacte](#)
[Toate anunțurile \(4\)](#)



Comp.2

<https://www.dadr-olt.ro/dadr-new/oferte-terenuri/4276/oferta-4276>



Nr. 605/17.11.2021

 DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ OLT
 OFERTA NR. 4246
 ZIUA 22 LUNA XI 2021

Anexa 1B la normele metodologice

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ TUDORIN FLOREA CNP
CORABIA, având adresa de comunicare în: localitatea
CORABIA, str. SUCI DAVIA nr. 16, bl. sc.
 ct., ap., județul/sectorului OLT, codul poștal
 e-mail, tel. 0761689274 vând teren agricol situat
 în extravilan, în suprafață de 3,50 (ha),
 la prețul de (*) 4.800 (lei) ²⁾ returziac optele mi le
 Condițiile de vânzare sunt următoarele: RESPECTAREA PREȚULUI

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 aria/lot (**) (*)	Număr parcelă (**) (*)		
Se completează de către vânzător	<u>CORABIA OLT</u>	<u>3,50</u>	<u>54268</u>	<u>54268</u>	<u>85</u>	<u>31</u>	<u>ARABIL</u>	
Verificat primărie ⁴⁾	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	

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,

complete.

Vânzător/Imputernicit,

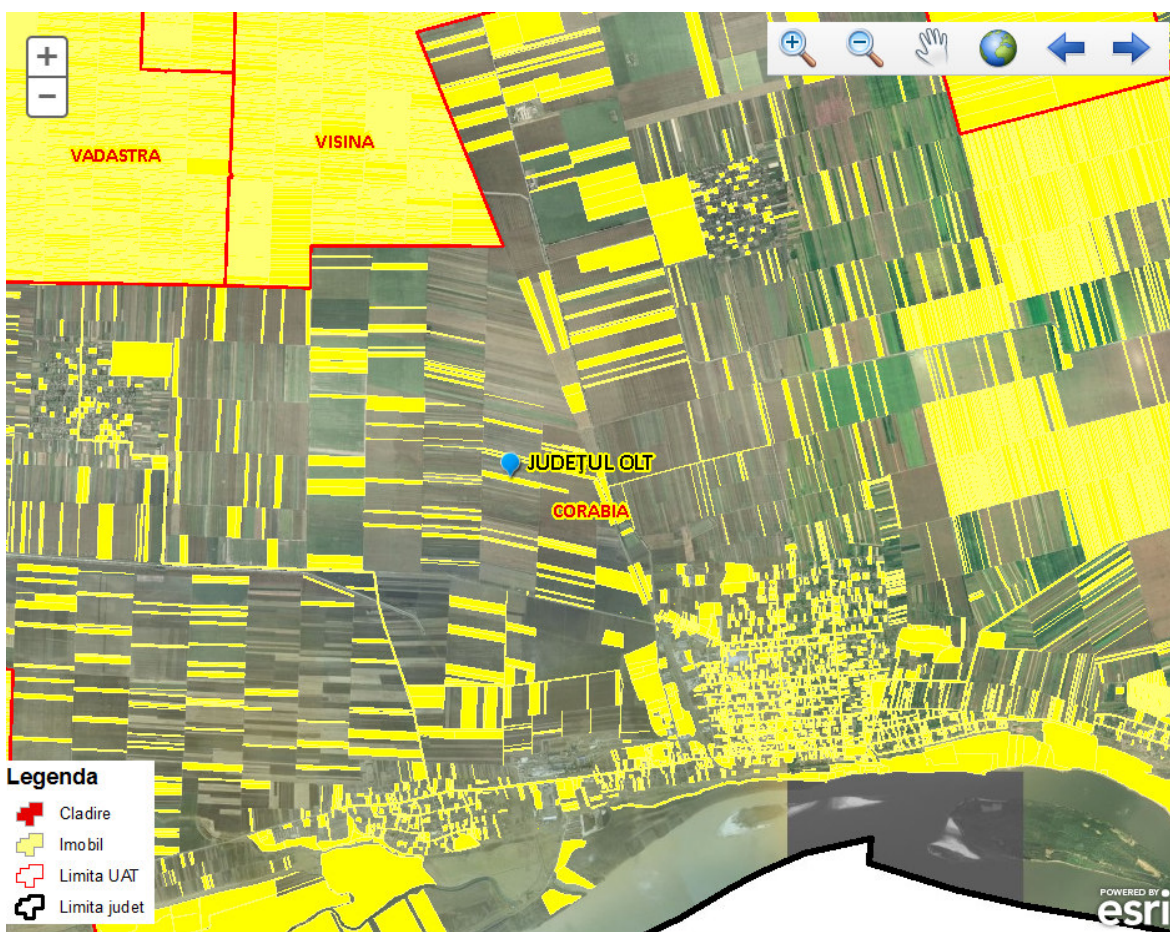
TRUȚĂ GIGI ALEXANDRU

(numele și prenumele în clar)

Semnătura.....

L.S.

Data 17.11.2021



Comp. 3

<file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/oferta-20.pdf>



Nr. 877 / 30.12.2021

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ OLT
OFERTA NR. 20
ZIUA 05 LUNA 01 2022

Anexa 1B la normele metodologice

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ Frinzuică Maria, CNP
[redacted], având adresa de comunicare în: localitatea
Corabia, str. Sat Vartop, nr., bl., sc.
et., ap., județul/sectorul OLT, codul poștal
e-mail, tel.

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ Mitroi Geta, CNP
[redacted], având adresa de comunicare în: localitatea
Corabia, str. Sabinelor, nr. 3, bl., sc.
et., ap., județul/sectorul OLT, codul poștal
e-mail, tel. vindem teren agricol
situat în extravilan, în suprafață de 0,2775 (ha),

la prețul de (*) 1000 (lei)²⁾ șapte mii lei. Condițiile de
vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

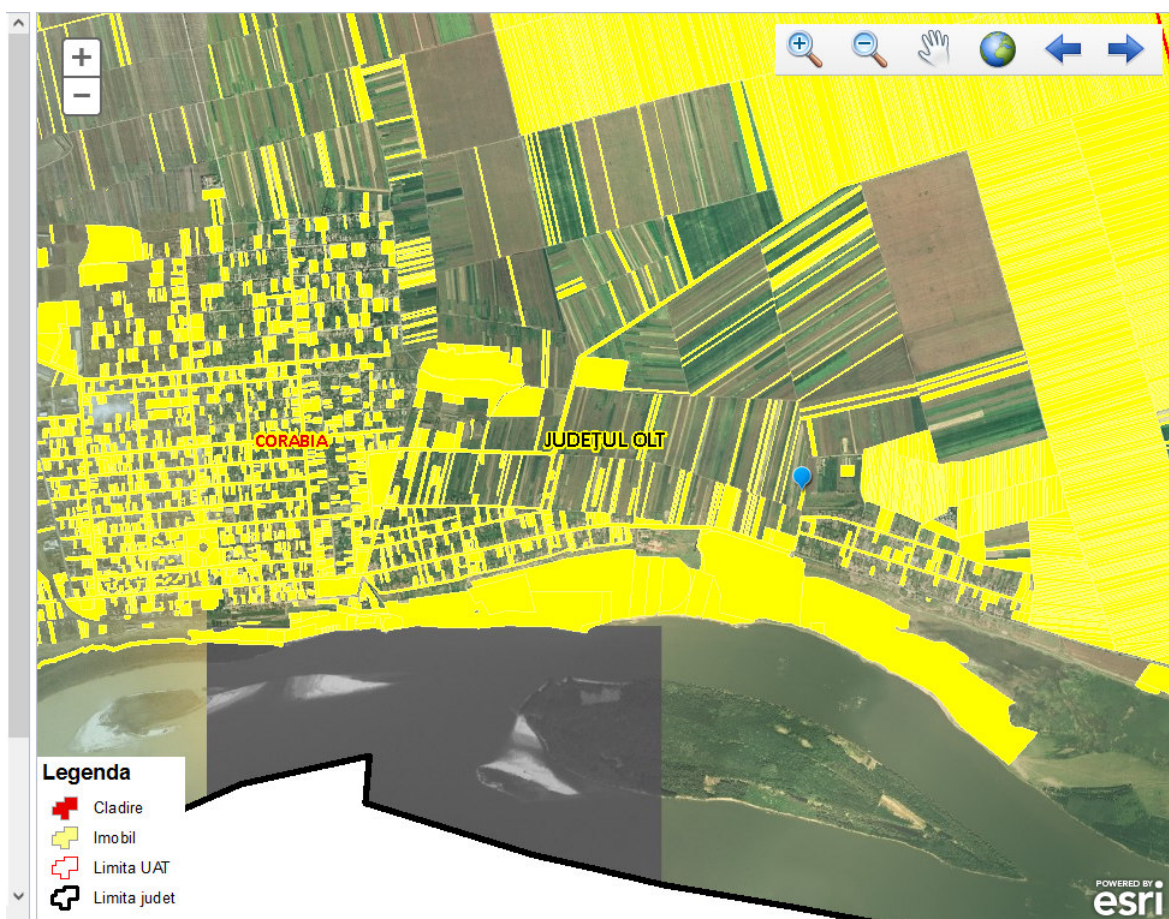
Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾	Obs.
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**) (*)	Număr de carte funciară (**) (*)	Număr tarla/lot (**) (*)	Număr parcelă (**) (*)		
Se completează de către vânzător	<u>Corabia</u> <u>OLT</u>	<u>0,2775</u>	<u>54380</u>	<u>54380</u>	<u>185</u>	<u>136</u>	<u>arabil</u>	
Verificat primărie ⁴⁾	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	

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,
Frinzuică Maria
Mitroi Geta
(numele și prenumele în clar)

Semnătura [Signature]
Data 30.12.2021



**Comp.4**

<https://www.dadr-olt.ro/dadr-new/oferte-terenuri/4319/oferta-4319>

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ OLT
OFERTA NR 43/9
ZIUA 25 LUNA XI 2021

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință(*)	Obs.
	Orașul/ Comuna Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	COLENA	2,5335	54427	54428	62	4 5/1	ACATOLZ	
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~~/Împuternicit,

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~~/Împuternicit,

ȘIMULESCU LUCIAN - CATINEI

(numele și prenumele în clar)

Semnătura.....

L.S.

Data 22.11.2024

ANCPI
AGENCIA NACIONALA
PENTRU CADASTRU SI
REGISTRUL IMOBILIAR

Termeni și condiții de utilizare

localizare rapida

cautare imobil

det: OLT

AT: Corabia

umar cadastral:
4427

electare fundal

Ortofoto 2005 Ortofoto 2008

Ortofoto 2009 Ortofoto 2010

Ortofoto 2012 Ortofoto 2015-2017

Ortofoto 2018 Ortofoto 2020

Legenda

- Cladire
- Imobil
- Limita UAT
- Limita judet

VADAȘTRITA VADAȘTRA VISINA

JUDEȚUL OLT CORABIA

ORLEA

esri



Comparabile folosite in estimarea multiplicatorului brut potential (multiplicatorul chiriei brute)

Comp. 1

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

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu Favorite Curier + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

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

Inchiriez(vand) teren intravilan 1150mp. deschidere 31mlx37 **16 EUR**
Valabil din 03.02.2022 09:15:03

Olt, Corabia Vezi pe harta

Salveaza anuntul pe mai tarziu



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 265

Raporteaza

adrian
online
Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmareste



1 / 6

Specificatii

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

Descriere

inchiriez teren intravilan construibil 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

07xx xxx xxx Arata telefon

Se vinde cu 16 Euro/mp si se inchiriaza cu 0,0869 Euro/mp

Comp. 2

Vanzare

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ford-str-stefan-cel-mare-IDdzH2Q.html#718b5bfc82;promoted>



Tavi
Pe OLX din septembrie 2016
Activ ieri la 19:10

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Evaluează experiența

0745 654 575 **Trimite mesaj**

Localizare

Craiova, Dolj
la 102km de tine

Mesaje

Postat 07 ianuarie 2022

Teren Ford str.Stefan cel Mare

115 000 €

RATA DE LA: 2427 LEI

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Firma Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 680 m²

Descriere

Vand teren in Cartierul Ford, str.Stefan cel Mare, vis-a-vis de Selgros,terenul este pe colt si are dubla deschidere la str.Stefan cel Mare si la Str.Fantana Inalta ,strazi asfaltate,dispune de toate utilitatile apa,canalizare,gaze,curent el.,internet etc.pret 115.000 euro.Rog seriozitate. Nu raspund la mesaje.

ID: 200599316 Vizualizări: 8779 **Raportează**

169 Euro/mp



Inchiriere

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-450-2500-mp-zona-ford-liziera-str-stefan-cel-mare/58iqi10dh8gd78i9deh54927722ee12e.html>

romimo.ro
o marca russmedia

Contul meu Favorite Agentii

+ Adauga anunt

Inchiriez teren 500 mp zona ford-liziera-str stefan cel mare

Dolj, Carcea Vezi pe harta

5 RON

Valabil din 08.01.2022 18:46:19



0723546699

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 193

Raporteaza



sorin

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului	500,0 m ²	Front stradal	33
Latime drum acces	20		

Descriere

Inchiriez 500 mp teren intravilan cu deschidere 33 m la str Caracal in zona Ford-Selgros, langa Popasul Gransym si Oltenia Garden-intre liziera si asfalt, amplasament cu vizibilitate maxima ideal ptr activitati comerciale, Pret 1 euro/mp/luna.TEL. ,

1 Euro/mp



Comp. 3

Vanzare

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-centura-de-nord-IDeYbfx.html#31b9d2be2c>

Mesaje

2

Contul meu

Adaug

Vanzator

Mioara
Pe OLX din septembrie 2016
Activ pe 07 ianuarie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Evaluează experiența

0741 696 118

Trimite mesaj

Localizare

Cralova, Dolj

la 95km de tine

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT Lei

Postat 20 decembrie 2021

Teren de vânzare Centura de nord



Postat 20 decembrie 2021

Teren de vânzare Centura de nord

30 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 870 m²

Descriere

Terenul intravilan în suprafață de 870m, se afla pe Centura de Nord lângă Nitela. Este pretabil firma. Menționez ca aparține de Craiova

ID: 221211631 Vizualizări: 3898 Raportează

30 Euro/mp

Inchiriere

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan-langa-centura-de-nord-a-craiovei/7b0066767a6d645e.html>

romimo.ro
o marca russmedia

Contul meu Favorite Agentii + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

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

Inchiriez teren intravilan langa centura de nord a craiovei

Dolj, Craiova Vezi pe harta

1 200 EUR
Valabil din 27.12.2021 21:53:27

Salveaza anuntul pe mai tarziu

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 253

Raporteaza

Vali
Vezi toate anunturile

Urmareste



Specificatii

Suprafata terenului	6600,0 m ²
---------------------	-----------------------

Descriere

Are iesire la Centura de Nord a Craiovei cat si la str. Bariera Valcii.
 Facilitati: energie electrica, apa, gaze, cablu tv. Pret 1200€ /luna
 , suprafata totala: 6600

0,1818 Euro/mp

Comp. 4

Vanzare

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/65000-mp-teren-vanzare-dobromira-665672>

Teren de vânzare in Dobromira la 20.000 €

Acasa > Dolj > Dobromira > Vand teren arabil

Proprietar verificat

20.000 €

10 luni în urmă

Vand teren arabil

[Detalii](#)

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m ² :	0,31 €	Suprafață utilă	65000 m ²
Clasificare teren:	Extravilan	Tip terenuri	Agricole

Descriere

Vand teren arabil (extravilan) 6,5 hectare in satul Dobromira, Dolj. Pret

Salvează

Distribuie

Direct proprietar verificat

0770941240

Chat WhatsApp »

Postat pe: 23.03.2021 Actualizat pe: 24.03.2021

Inchiriere (arenda)



<https://www.olx.ro/d/oferta/arendez-teren-agricol-IDdrfX9.html#4c8a7ef8fb>

The screenshot shows an OLX advertisement for agricultural land lease. The header includes the OLX logo and navigation links like 'Mesaje', 'Contul meu', and 'Adauga anu'. A banner for 'ȘIȘECAM SOLAR CONTROL LOW-E GLASS' is visible. The main ad is titled 'Arendez teren agricol' with a price of '200 €'. It includes a 'VREI UN CREDIT IPOTECAR?' link, 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ' buttons, and a 'Firma' button. The description mentions 'Vinde-ti masina cu 0 efort!' and provides details about the land location (Criva, Varvoru de Jos Ciutura, Dragoia, Tencanau Salcuta) and contact information (07*****90). The seller's profile 'Cristi' is shown on the right, along with a 'Trimite mesaj' button and a map of the location in Salcuta, Dolj.

Comp. 5

Vanzare

<file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/oferta-12.pdf>



DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ OLT
OFERTA NR. 12
ZIUA 04 LUNA 01 20 22

ANEXA nr. 1^B:
Formular pentru persoane fizice

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Nr. 568/19.12.2021

1. Subsemnatul/Subsemnata Răzvan Lău, CNP [redacted],
având adresa de comunicare în: localitatea Căstăna str. Al. I. Cuza Iași,
nr. 163, bl. LTS, sc. 0, et. 1, ap. 195, județul/sectorul,
Căstăna codul poștal [redacted], e-mail [redacted], tel. [redacted]
2. Subsemnatul/Subsemnata Autia Alina Diana, CNP [redacted],
având adresa de comunicare în: localitatea Chedias str. Caracul,
nr. 3, bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. [redacted], județul/sectorul,
Chedias codul poștal [redacted], e-mail [redacted], tel. [redacted]
3. Subsemnatul/Subsemnata Feder Iqia Chedias, CNP [redacted],
având adresa de comunicare în: localitatea Chedias str. Myha,
nr. 4, bl. [redacted], sc. [redacted], et. [redacted], ap. 179, județul/sectorul,
Chedias codul poștal [redacted], e-mail [redacted], tel. [redacted]

vand teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1.96 (ha), la prețul de
(*) 40.000 lei (lei)
Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: se vende la preț stabilit
Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoriza de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de vânzător.	<u>Căstăna</u> <u>OLT</u>	<u>1,96</u>	<u>57066</u>	<u>57066</u>	<u>1</u>	<u>10</u>	<u>Arabil</u>	<u>X</u>
Verificat primărie ⁴⁾	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>

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/Împuternicit,

Răzvan Lău



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/Împuternicit,
.....
Numele și Prenumele

Semnatura..... L.S.
.....

Data ..29.12.2021..

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

¹⁾ Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
²⁾ Se va completa în cifre și litere.
³⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
⁴⁾ Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Inchiriere (arenda)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-agricol/anunt/arendez-teren-agricol/64e10e6927hi7h4e29hdi78g96242d0h.html>



publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu Favorite Curier + Adauga anunt

Arendez teren agricol
Olt, Caracal

1 300 RON negociabil
Valabil din 04.02.2022 18:49:28

Salveaza anuntul pe mai tarziu

1 / 1

0764276010

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 204

Raporteaza

Iosif Ana

Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmareste

Descriere

Societate cu profil agricol, preluam Teren agricol in arenda in tot Judetul Olt,Dolj si Teleorman.
Arenda in bani sau produse agricole.
Mai multe informatii telefonic

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx xxx xxx Arata telefon

Comp . 6

Vanzare

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



Terenuri
Caută rapid...

Dolj
646 TERENURI
3 LISTĂRI NOI

	Localizare	Pret (€)	Imobil	Caracteristici	Contact
	Pielești (DJ)	12 €/m ²	Teren intravilan	teren 609 m ²	Proprietar
	Pielești (DJ)	60.000 €	Teren extravilan	teren 3.000 m ²	Proprietar
	Pielești (DJ)	49.999 €	Teren intravilan	teren 5.000 m ²	Proprietar
	Pielești (DJ)	18 €/m ²	Teren intravilan	teren 1.600 m ² - d 12	Proprietar
	Robănești (DJ)	8 €/m ²	Teren intravilan	teren 60.000 m ²	Proprietar
	Craiova (DJ)	240.000 €	Teren intravilan	teren 11.000 m ²	Proprietar
	Pielești (DJ)	12 €/m ²	Teren intravilan	teren 609 m ²	Proprietar
	Pielești (DJ)	20 €/m ²	Teren intravilan	teren 3.620 m ² - d 12	Proprietar
	Pielești (DJ)	↓ 183.500 €	Teren intravilan	teren 9.175 m ²	Proprietar
	Pielești (DJ)	18 €/m ²	Teren intravilan	teren 3.009 m ² - d 19	Proprietar
	Pielești (DJ)	8 €/m ²	Teren intravilan	teren 7.500 m ²	Proprietar
	Pielești (DJ)	23.000 €	Teren intravilan	teren 2.300 m ² - d 100	Proprietar
	Craiova (DJ)	45.000 €	Teren intravilan	teren 1.060 m ²	Proprietar
	Pielești (DJ)	11 €/m ²	Teren extravilan	teren 15.600 m ² - d 50	Proprietar

→

Robănești (DJ)
1749 zile pe piață | 06/01/2022

DETALII
ACTIVITATE
CONTACT

Contact

Proprietar
+40 766 278 507

Aduagă la contacte
Toate anunțurile (11)

→

Robănești (DJ)
1749 zile pe piață | 06/01/2022

DETALII
ACTIVITATE
CONTACT

Contact

Proprietar
+40 766 278 507

Aduagă la contacte
Toate anunțurile (11)

8 €/m²
Pret initial
GRAFIC

Descriere

Teren intravilan
Teren intravilan cu suprafata de 60000 m2 se afla in Pielesti langa drumul european in spatele Ciromat, are cadastru, pretul este 8 m2, doua intrari

Localizare

Robănești (DJ)
CIROMAT

Date proprietate

Tranzactie: Vanzare

8 Euro/mp

Inchiriere

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/craiova-dolj-pielesti-teren-de-inchiriat-dn-65-km-14-dupa-qfort/75ig73h78g7776111e3ef41766748470.html>

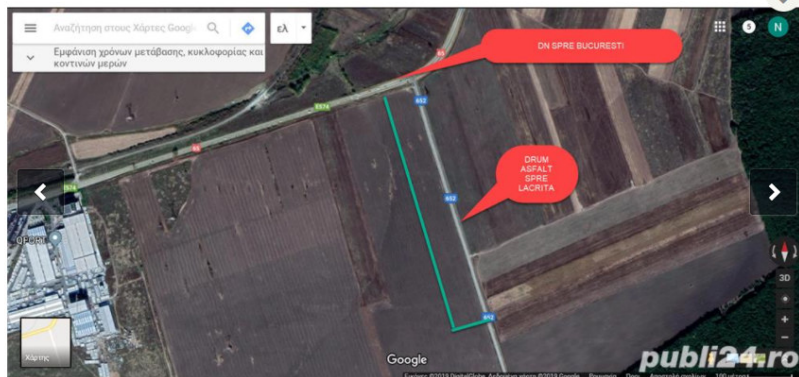


Craiova , dolj , pielești teren de inchiriat dn 65 km 14 dupa
qfort

650 EUR

[Dolj, Pielești](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 02.01.2022 18:57:52



1 / 9

0765490608

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Aadauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizari: 131](#)

[Raporteaza](#)

NI Nik

[Telefon validat](#)

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmareste](#)

1 / 9



Specificatii

Suprafata terenului	15,0 m ²	Front stradal	40
---------------------	---------------------	---------------	----

Descriere

Terenul are suprafata de 15.000mp ,forma dreptunghiulara ,deschidere 40ml la DN 65 ,si 380ml la DJ652, este intravilan si apartine de Pielești .
Este pretabil parc auto , platforma logistica ,hale industriale, spatii de depozitare , amenajari sportive si agrement , restaurant .
Pozitionat la km 14 ,in colt DN65 spre Bucuresti si DJ652 spre Lacrita.
Pozitia este una deosebita , un avantaj constand si faptul ca se poate opri foarte usor .

Terenul va fi impartit in functie de cerinta clientilor.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0765490608

0,0433 Euro/mp

Anexa 2 – Fotografii si documente imobil



Documente de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54732 Corabia

Nr. cerere **103358**
Ziua **02**
Luna **07**
Anul **2021**



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Olt, T22/1 P5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54732	34.370	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
103358 / 02/07/2021	
Act Administrativ nr. Hotărare nr. 129, din 28/11/2019 emis de Consiliul Local ORAS CORABIA; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 5853, din 01/04/2021 emis de Primaria Corabia;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobândit prin A1
Lege, cota actuala 1/1	
1) ORASUL CORABIA, CIF:4716810	

C. Partea III. SARCINI .

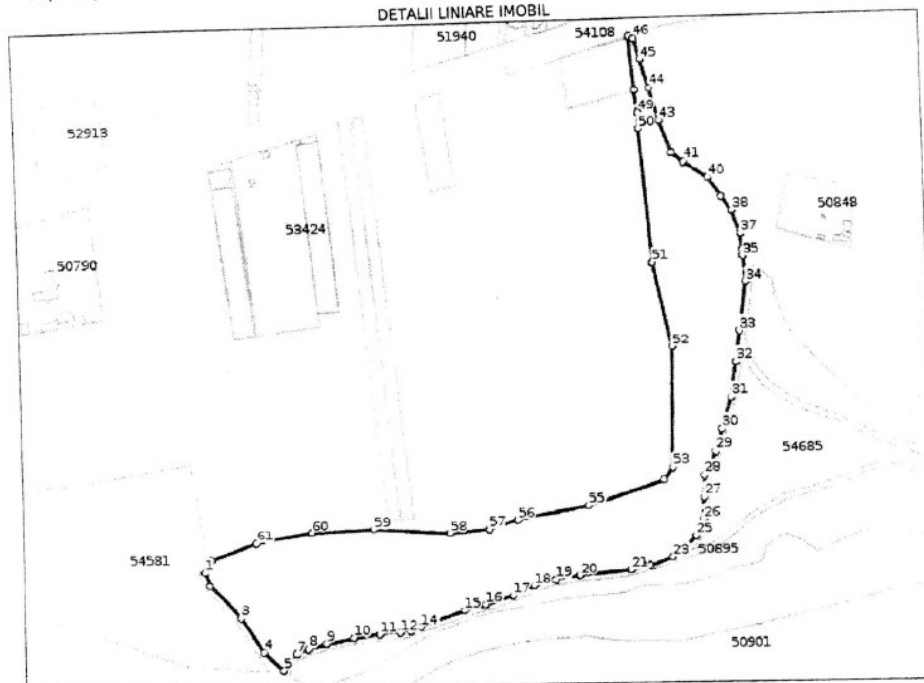
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 54732 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54732	34.370	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	34.370	22/1	5	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	10.528	2	3	32.497	3	4	28.915
4	5	19.242	5	6	7.961	6	7	6.668
7	8	9.365	8	9	13.629	9	10	20.385
10	11	19.102	11	12	14.624	12	13	7.794
13	14	7.639	14	15	33.499	15	16	16.088
16	17	20.631	17	18	17.19	18	19	16.598
19	20	18.192	20	21	36.782	21	22	14.424



Carte Funciară Nr. 54732 Comuna/Draș/Municipiu: Corabia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	17.402	23	24	11.894	24	25	10.868
25	26	13.352	26	27	15.936	27	28	15.398
28	29	18.243	29	30	16.636	30	31	23.08
31	32	25.702	32	33	22.819	33	34	35.136
34	35	18.429	35	36	4.533	36	37	11.66
37	38	17.284	38	39	12.737	39	40	15.766
40	41	20.62	41	42	10.38	42	43	24.569
43	44	24.492	44	45	21.359	45	46	16.81
46	47	4.069	47	48	39.926	48	49	16.372
49	50	11.549	50	51	94.058	51	52	62.159
52	53	85.52	53	54	10.442	54	55	57.579
55	56	52.388	56	57	21.875	57	58	28.467
58	59	55.147	59	60	45.455	60	61	40.061
61	62	35.154	62	1	9.815			

** 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. 211.

Data soluționării,

03-08-2021

Data eliberării,

_/ /

Asistent Registrator,
 LAVINIA-ANDREEA MARINEL

Lavinia-
 Andreea
 Marinel

Semnat digital
 (parafa și s. Andreea Marinel
 Data: 2021.08.03
 09:25:28 +03'00')

Referent,

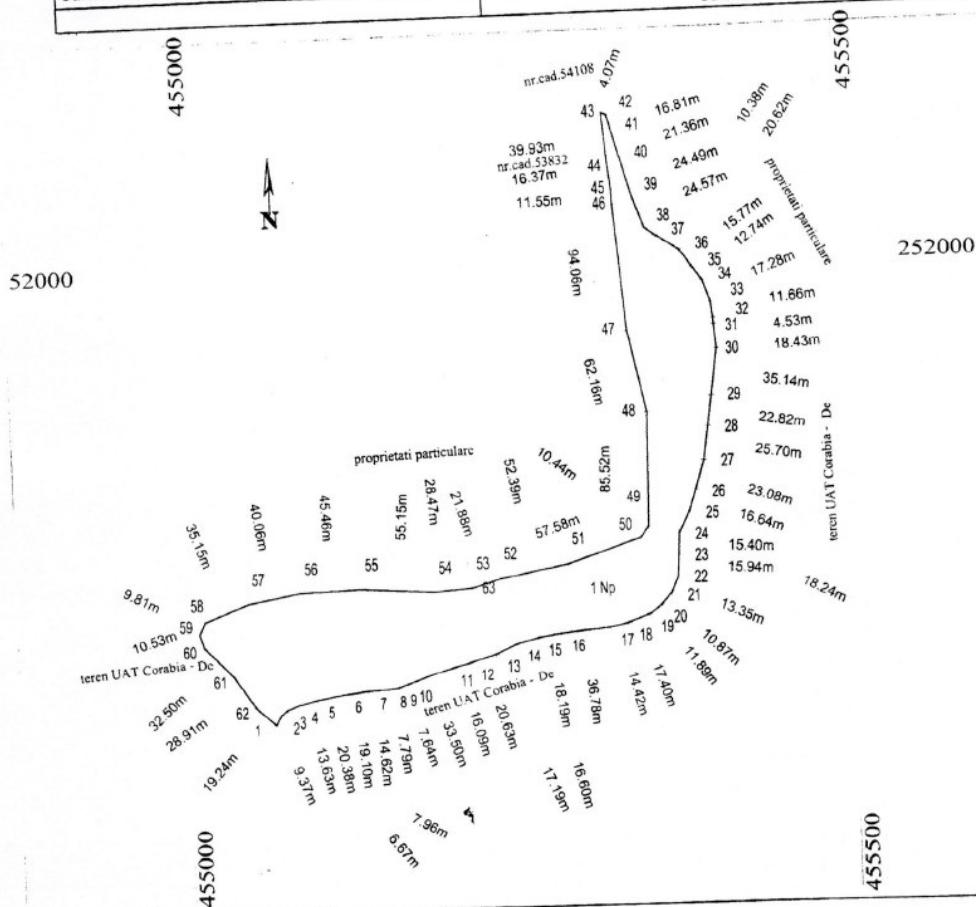
(parafa și semnătura)

4

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1:5000

ANEXA NR.11

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54732	34370	extravilan, UAT Corabia, T22/1, P5, jud.Olt
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	CORABIA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m)	Mentiuni
1	Np	34370	Teren extravilan neimprejuit, imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar
Total		34370	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 34370 mp			
Executant: Datcu Cristian		Semnat digital de Liliana Stoiculescu	
Confirm executarea in teren, corectarea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea		Confirm introducerea imobilului in baza de date int-g. si atribuirea numarului cadastral	
Data: 01.04.2021		Data: 2021.07.26	
Semnatura si stampila		Semnatura si stampila	
Stampila BCPI		Data: 2021.07.26	

F.6
(pag.1)

ROMÂNIA
Județul Olt
Primăria Oraș Corabia
Nr. 75 din 30.09.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 75 din 30.09.2021

În scopul: EVALUARE

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ U.A.T. Corabia repr. de Oane Iulică cu domiciliul ²⁾ sediul în județul OLT
municipiul/orașul/comuna **CORABIA** satul - sectorul - cod poștal **235300**
str. **CUZA VODĂ** nr. **54** bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax e-mail
înregistrată la nr. **15904** din **30.09.2021**
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul **OLT**
municipiul/orașul/comuna **CORABIA** satul - sectorul - cod poștal **235300**
str. **T 22/1, P5** nr. 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 :

Terenul în suprafața de 34370mp , teren neproductiv situat în extravilanul loc. Corabia , în
Tarla 22/1, Parcela 5 , se afla în proprietatea- Orasul Corabia , jud Olt
conform Act administrativ nr. Hotarare nr.129/28.11.2019 , emis de Consiliul Local Corabia ;
Act Administrativ nr. adeverinta nr. 5853/01.04.2021 emis de Primaria Corabia

Suprafața măsurată= 34370mp ; Nr. cad. 54732

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se afla în extravilanul orașului Corabia la categoria de folosință neproductiv
și 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

F.6
(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. Sapca Costel

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

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



SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL
CIF 38823454
ORAS CORABIA, STR. CEZAR BOLLIAC, NR. 25,
JUDETUL OLT
Nr. 155/24.03.2022

Deviz estimativ

1. Pe terenul in suprafata de 34.370 mp amplasat in extravilanul orasului Corabia, judetul Olt, in tarlaua numarul 22/1, parcela numarul 5 inscris in cartea funciara numarul 54732 cu numar cadastral 54732 , categoria de folosinta neproductiv, se gaseste o cantitate de aproximativ 150 mc de moloz;
Moloz 150 mc X 1,4 to/mc = 210 to X 150,59 lei/to = 31.623,90 lei
Total 31.623,90 lei
TVA 31.623,90 X 19% = 6.008,54 lei
Total general 37.632,44 lei
2. Pe terenul in suprafata de 32.075 mp amplasat in extravilanul orasului Corabia, judetul Olt, in tarlaua numarul 22/1, parcela numarul 3, inscris in cartea funciara numarul 54581 cu numar cadastral 54581 , categoria de folosinta neproductiv, se gaseste o cantitate de aproximativ 50 mc de moloz;
Moloz 50 mc X 1,4 to/mc = 70 to X 150,59 lei/to = 10.541,30 lei
Total 10.541,30 lei
TVA 10.541,30 X 19% = 2.002,85 LEI
Total general 12.544,15 lei

Valorile de mai sus au fost obtinute aplicand tarifele cuprinse in Anexa nr. 3 din HCL nr. 51/30.09.2021

Administrator ,

Cumpanasu Aurel

