

RAPORT DE EVALUARE E.P.I.

Nr. 88 / 26.07.2022

Tip imobil : Teren extravilan arabil

Adresa proprietatii:	Loc. Corabia, T166/4 P6/1, Jud. Olt
Proprietar:	ORASUL CORABIA (CIF 4716810)

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

Evaluator: Tufaroiu Marcel
Legitimăția ANEVAR: 18434



26.07.2022

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

RE: Imobil situat in loc. Loc. Corabia, T166/4 P6/1, Jud. Olt

Stimate partener,

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

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

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

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	55016	55016 Corabia	Corabia,jud. Olt	extravilan/arabil	Orasul Corabia	Oras Corabia T166/4, P6/1 ,jud. Olt	33.814 mp

Asa cum se poate observa in devizul estimativ anexat prezentului raport de evaluare, cheltuielile cu eliberarea terenului de deseuri(moloz) depasesc valoarea de piata estimata a imobilului teren in ipoteza liber de deseuri. Astfel pentru imobilul teren analizat avand caracteristicile,starea de la data evaluarii, nu se poate estima o valoare de piata pozitiva. Avand in vedere aceste aspecte, pentru proprietatea analizata nu poate fi estimata chiria de piata.

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.....	14
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	18
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SI ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA.....	19
Anexa 1 – Comparabile utilizate.....	23
Anexa 2 – Fotografii si documente imobil.....	29

Sinteza evaluarii

Proprietatea evaluata

Se estimeaza chiria de piata pentru imobilul teren extravilan arabil in suprafata de 33814 mp din acte su masuratori. Imobilul este inregistrat in CF 55016 Corabia si are numar cadastral 55016.



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, T166/4 P6/1, Jud. Olt

Cartier/zona

Valea Seaca

Scopul evaluarii

Inchirierea imobilului teren

Tipul valorii estimate

Chiria de piata

Data inspectiei

26.07.2022



Data evaluarii 26.07.2022
Data raportului 26.07.2022
Curs Valutar 1 EUR = 4,9328 LEI

Declararea valorii**Chiria de piata estimata :**

Valori rezultate :

Membru Titular

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

Asa cum se poate observa in devizul estimativ anexat prezentului raport de evaluare, cheltuielile cu eliberarea terenului de deseuri(moloz) depasesc valoarea de piata estimata a imobilului teren in ipoteza liber de deseuri. Astfel pentru imobilul teren analizat avand caracteristicile, starea de la data evaluarii, nu se poate estima o valoare de piata pozitiva. Avand in vedere aceste aspecte, pentru proprietatea analizata nu poate fi estimata chiria de piata.





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 FIZICA AUTORIZATA 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 ANEFAR, 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 atestată, 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 ANEFAR.

b) Identificarea clientului

Client: ORASUL CORABIA (CIF 4716810)

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

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

c) Identificarea utilizatorilor desemnați



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

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

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator

d) Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul închirierii imobilului analizat.

Prezentă 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 arabil în suprafața de 33814 mp din acte și măsurători. Imobilul este înscris în CF 55016 Corabia și are număr cadastral 55016.

Inspectia imobilului s-a realizat în data de 26.07.2022 .

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



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

g) Tipul valorii

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

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

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

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

h)	Data evaluării	26.07.2022
	Data inspecției	26.07.2022
	Data raportului	26.07.2022

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

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

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

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

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

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar și/sau client;
- informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, preturi, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinationale 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 proprietarului imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- evaluarea se face in ipoteza semnificativa ca deseurile existente pe teren la data evaluarii sunt de natura si in cantitatile mentionate in devizul esimativ nr. nr. 340/04.07.2022 eliberat de 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 conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.



- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare se realizeaza in ipoteza ca aceasta este libera de sarcini la data evaluarii;
- evaluarea se realizeaza in ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra imobilului ;
- evaluarea se realizeaza in ipoteza semnificativa ca imobilul analizat se afla la data evaluarii in aceeaasi stare ca la data inspectiei.
- evaluarea se face in ipoteza semnificaiva ca si la data evaluarii este valabil costul de eliberare a terenului analiat de deseuri(moloz) , cost mentionat in devizul estimativ nr. 340/04.07.2022 eliberat de Servicii Comunitare Corabia SRL.

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 fara 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 in 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 arabil în suprafața de 33814 mp din acte și măsurători. Imobilul este înscris în CF 55016 Corabia și are număr cadastral 55016.

Adresa proprietății este: Loc. Loc. Corabia, T166/4 P6/1, 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 :

- Act de dezmembrare nr. 2227 din 03.06.2022 emis de NP Tinta Gheorghe ;

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. 55016 Corabia emis în baza cererii nr. 58142/10.06.2022 ;
- certificat de urbanism nr. 39/11.07.2022 emis de Primaria Oras Corabia;
- devizul estimativ nr. 340/04.07.2022 emis de SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL (nr. intrare Primaria Corabia 11412/04.07.2022).

1.3 Date privind documentația cadastrală

Imobilul este înscris în CF nr. 55016 Corabia și are număr cadastral 55016.

1.4 Sarcini

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

Evaluare se face în ipoteza semnificativă că și la data evaluării imobilul este liber de sarcini.



1.5 Utilizarea actuală

La data evaluării terenul intravilan supus analizei era liber de construcții. La data inspecției pe terenul analizat se regaseau deseuri.

1.6 Identificare

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

1.7 Acces

Acesul la teren se realizează drumuri de exploatare, neasfaltate și cu caracter public și drum de servitute.

2. Analiza locației

2.1 Informații generale

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

2.2 Zona

Imobilul teren se afla în zona periferică a localității Corabia, zona Valea Seacă.

Zona în care se afla terenul analizat este o zonă mixtă în care se regăsesc terenuri neproductive, agricole și construcții mixte.

Transportul public

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

Puncte de interes

Locația beneficiază în zona de următoarele puncte de interes:

- Fluviul Dunarea la cca 1.2 km;

3. Descriere imobil teren analizat

Imobilul teren analizat este extravilan, are categoria de folosință arabil și este în suprafața de 33814 mp din acte și măsurători.



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

Acesul la teren se realizează drumuri de exploatare, drumuri cu caracter public și neasfaltate. De asemenea conform actului de proprietate accesul la imobil se realizează și prin drum de servitute.

Terenul are deschideri de aproximativ (134 ml, 129 ml și 96 ml) și are un raport bun al laturilor.

Terenul are o formă aproximativ regulată și este parțial înclinat cu denivelări și gropi.

Utilități disponibile: curent electric și apă în zonă.

La data inspecției terenul nu era împrejmuit.

Terenul nu este amenajat. Pe terenul analizat se regăsesc deseuri așa cum sunt menționate în devizul estimativ nr. 340/04.07.2022 emis de SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL (nr. intrare Primaria Corabia 11412/04.07.2022).

Vecinătăți: N – drum de exploatare; și drum de servitute, E – teren extravilan, Sud – drum de exploatare, Vest – drum de exploatare.

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 promovate 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.

Analiza cererii

Deoarece proprietatea se afla într-o zonă periferică a orașului Corabia, categoria de



folosinta fiind arabil, cererea potentiala si cererea efectiva este medie.

Analiza ofertei

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

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate medie, atractivitatea pentru cumpărători fiind medie. Putem vorbi așadar de o piață a cumpărătorului, cu un număr mediu de tranzacții și perioade medii 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 mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de 6-12 luni.

Concluzii

Oferta de proprietăți similare

Oferta de terenuri similare (terenuri neocupate de deseuri) este medie și se situează la nivelul de sub 1 EURO/mp în funcție de localizare, tipul drumului de acces, topografie, utilități, forma, utilizare probabila, etc..

Cererea de proprietăți similare

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

Plaja de valori oferite spre vânzare pentru proprietăți similare

Terenuri

Minim: 0.3 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 legată, 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 sau o utilizare agricolă.



- **Posibilă fizic** – Localizarea terenului analizat, forma, topografia, face ca terenul analizat să fie pretabil eventual pentru o unitate agricolă, sau o utilizare agricolă.

- **Fezabilă financiar**- Având în vedere cele de mai sus, oricare din cele două utilizări sunt fezabile financiar.

- **Maxim productivă** – Având în vedere cele de mai sus, topografia, accesul, posibilul acces la energie electrică (în zonă), cea mai bună utilizare a imobilului analizat este cea de dezvoltare a unei unități agricole.

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

Cea mai bună utilizare este valabilă pentru proprietatea analizată liberă de dăvuri.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ȘI ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATĂ

1. Metodologia de estimare a valorii de piață a proprietății 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 piață în evaluarea terenurilor (metoda comparațiilor 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:

COMPARATIA DIRECTA - ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE				
	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Ajustari cantitative				
Pret de oferta/vanzare (EURO)/ MP	EUR/ MP	0,50	0,40	0,50
Tipul tranzactiei		oferta	oferta DADR	oferta DADR
Ajustare pentru tip tranzactie (%)	-15%	-0.08	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		0,43	0,40	0,50
Motivare ajustare	S-a ajustat negativ comparabila 1 datorită faptului ca acesta proprietate este ofertata si nu tranzactie. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.Comparabilele 2 si 3 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 cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia.			
Conditii de piata (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)		0,43	0,40	0,50
Motivare ajustare				



Ajustari calitative				
Categoria de folosinta	arabil	arabil	arabil	arabil
Comparabilitate		0	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabilitate similara.			
Utilitati disponibile	energie electrica ,apa in zona	fara	fara	energie electrica, apa in zona
Comparabilitate		+	+	0
Motivare comparabilitate	Comparabilele 1 si 2 sunt inferioare proprietatii analizate din punct de vedere al accesului la utilitati.			
Localizare	Extravilanul loc. Corabia, zona cariera Valea Seaca	Loc. Corabia,jud. Olt,zona drumul spre Vartopu	Loc Corabia,T151 P7/2, jud. Olt	Loc Corabia,T167/2 P14, jud. Olt
Comparabilitate		+	+	0
Motivare comparabilitate	Comparabilele 1 si 2 sunt inferioare proprietatii analizate fiind situate intr-o zona formata preponderent din terenuri agricole. Comparabila 3 este situata la fel ca si proprietatea analizata in apropiere de terenuri construite si cu energie electrica,apa in zona.			
Acces	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant	asfaltat
Comparabilitate		0	0	-
Motivare comparabilitate	Comparabila 3 este superioara proprietatii analizate din punct de vedere al drumului de acces.			
Topografie	partial inclinat cu denivelari si gropi	plan	plan	plan
Comparabilitate		-	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt superioare proprietatii analizate din punct de vedere al topografiei.			
Suprafata (mp)	33814	10.000	5.000	2.680
Comparabilitate		-	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele 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 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 (unitati agricole, agricola)	agricola	agricola	mixta(unitati agricole,agricola)
Comparabilitate		+	+	0
Motivare comparabilitate	Comparabilele 1,2 sunt inferioare proprietatii analizate, avand posibilitati reduse de utilizare alternativa.			
Forma	aproximativ regulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate		0	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabilitate similara.			
Comparabile		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ajustat (EUR/mp)		0,43	0,40	0,50
Situatie ajustari calitative				
- negative		2	2	3
- nule		9	10	12
- pozitive		4	4	1
Comparabilitate totala		pozitiva	pozitiva	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 3	0,50	negativa	superioara	
Proprietatea subiect				
Comparabila 1	0,43	pozitiva	inferioara	
Comparabila 2	0,40	pozitiva	inferioara	
Valoarea unitara de piata selectata (EUR/mp)	0,50			
Valoarea de piata unitara a proprietatii analizate(in ipoteza liber de deseuri) se afla intre pretul de oferta al comparabilei 1 si pretul de oferta al comparabilei 3.Avand in vedere ca proprietatea analizata este mai apropiata ca posibilitati de utilizare de comparabila 3 , asimilam valoarea de piata unitara la nivelul pretului de ofera al comparabilei 3 si anume 0,5 Euro/mp.				
Valoarea de piata selectata EUR - rotund (in ipoteza liber de deseuri/moloz).	16.907			
Eliberare teren deseuri (moloz) conf deviz estimativ (EUR)	65.164			
Asa cum se poate observa, cheltuielile cu eliberarea terenului de deseuri(moloz) depasesc valoarea de piata a imobilului teren in ipoteza liber de deseuri. Astfel pentru proprietatea analizata,avand caracteristicile,starea de la data evaluarii, nu se poate estima o valoare de piata pozitiva				
Curs valutar 1 Euro	4.9328			

In estimarea valorii de piata a proprietatii analizate (la stadiul de la data evaluarii) , s-a avut in vedere cheltuielile cu eliberarea terenului de deseuri. Cheltuielile cu eliberarea terenului de deseuri au fost cuantificate in sumele stabilite in baza devizului esimativ nr. 340/04.07.2022 emis de SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL (nr. intrare Primaria Corabia 11412/04.07.2022).Eliberarea tereneului de resturi vegetale nu a fost luata in considerare in estimare, deoarece cel mai probabil si pe comparabilele folosite in estimare se regasesc deseuri vegetale.

Asa cum se poate observa in devizul estimativ anexat prezentului raport de evaluare, chltuielile cu eliberarea terenului de deseuri(moloz) depasesc valoarea de piata estimata a imobilului teren in ipoteza liber de deseuri. Astfel pentru imobilul teren analizat avand caracteristicile,starea de la data evaluarii, nu se poate estima o valoare de piata pozitiva.

2. Estimarea chiriei de piata a proprietatii imobiliare



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

Dacă pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii prin abordarea prin venit se pornește de la chiria de piata, în acest caz se pornește de la valoarea de piata a proprietatii și se ajunge la estimarea chiriei de piata 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 proprietati sau proprietati 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 proprietatii.
- venitul brut potențial se referă la venitul brut din chiri brute potențiale anuale.

Prin raportarea valorii de piata a proprietatii la multiplicator ne rezultă venitul brut potențial anual (chiria de piata anuală).

Chirie de piata estimată :

Asa cum se poate observa în devizul estimativ anexat prezentului raport de evaluare, cheltuielile cu eliberarea terenului de deseuri (moloz) depășesc valoarea de piata estimată a imobilului teren în ipoteza liber de deseuri. Astfel pentru imobilul teren analizat având caracteristicile, starea de la data evaluării, nu se poate estima o valoare de piata pozitivă. Având în vedere aceste aspecte, pentru proprietatea analizată nu poate fi estimată chiria de piata.

4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Prezentarea rezultatelor:

Abordarea prin piață	-
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 s-a încercat să fi 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.

Asa cum se poate observa in devizul estimativ anexat prezentului raport de evaluare, cheltuielile cu eliberarea terenului de deseuri(moloz) depasesc valoarea de piata estimata a imobilului teren in ipoteza liber de deseuri. Astfel pentru imobilul teren analizat avand caracteristicile,starea de la data evaluarii, nu se poate estima o valoare de piata pozitiva. Avand in vedere aceste aspecte, pentru proprietatea analizata nu poate fi estimata chiria de piata.



Anexa 1 – Comparabile utilizate

Comparabile terenuri folosite in estimarea valorii de piata a proprietatii

Comparabila 1

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



Terenuri

Caută rapid...

+

Corabia

74 TERENURI EXTRAVILANE

1 LISTĂRI NOI

	Localizare	Pret (€)	Imobil	Caracteristici	Contact
VT	Corabia (OT)	1 €	Teren extravilan	teren 21.676 m ²	Proprietar
CT	Corabia (OT)	Schimb	Teren extravilan	teren 7.500 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	30.000 €	Teren extravilan		Proprietar
VT	Corabia (OT)	5.000 €	Teren extravilan	teren 10.000 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	30.000 €	Teren extravilan	teren 1.500 m ²	Proprietar
	Corabia (OT)	1.600 €	Teren extravilan	teren 4.400.000 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	40.000 €	Teren extravilan	teren 50.000 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	22.000 €	Teren extravilan	teren 20.000 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	4 €/m ²	Teren extravilan	teren 8.056 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	23.000 €	Teren extravilan	teren 20.000 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	Vânzare	Teren extravilan	teren 7.000 m ²	Proprietar
VT	Corabia (OT)	↓ 5.900 €	Teren extravilan		Proprietar
	Corabia (OT)	3.700 €	Teren extravilan	teren 6.000 m ²	Proprietar
	Corabia (OT)	1.500.000 €	Teren extravilan	teren 150.000 m ²	Proprietar

VT

Corabia (OT)

78 zile pe piata | 06/05/2022

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

5.000 €

Pret initial

GRAFIC

Descriere

Teren arabil Celei Corabia

Terenul este situat in zona de Nord a cartierului Celei - Corabia la Vest de drumul spre Vartopul. Terenul Nu are cadastru.

Localizare

Corabia (OT)

Date proprietate

Tranzactie: Vânzare

Tip proprietate: Teren extravilan

S.teren: 10.000 m²

Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-arabil-celei...>

→

☆

VT

Corabia (OT)

78 zile pe piata | 06/05/2022

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Contact

P

Proprietar

+40 744 203 137

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (2)



Comparabila 2

<https://www.dadr-olt.ro/dadr-new/oferte-terenuri/3324/oferta-3324>



1 / 1 | - 100% + | [Icon] [Icon]

[Download] [Print] [Menu]

Nr. 961/11.07.2022

Anexa 1B la normele metodologice

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ OLT
 OFERTA NR. 3524
 ZIUA 11 LUNA 07 2022

Subsemnatul¹⁾ COLCEAG ANIELA, CNP, având adresa de comunicare în: localitatea, str. DRUMUL RIEI nr. 19, bl., sc., ap., județul/sectorul OT, codul poștal, tel. 0762661603, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,50 (ha), la prețul de (*) 10.000 (lei) ²⁾ Legea.

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

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>Colceag</u>	<u>0,50</u>	<u>55035</u>	<u>55035</u>	<u>151</u>	<u>7/2</u>	<u>ARABIC</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>

Conștient 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, ANIELA COLCEAG

Completare de către vânzător	0,50	55035	55035	151	7/2	ARABIC
Verificat primărie4)	X	X	X	X	X	X

Declaram 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.

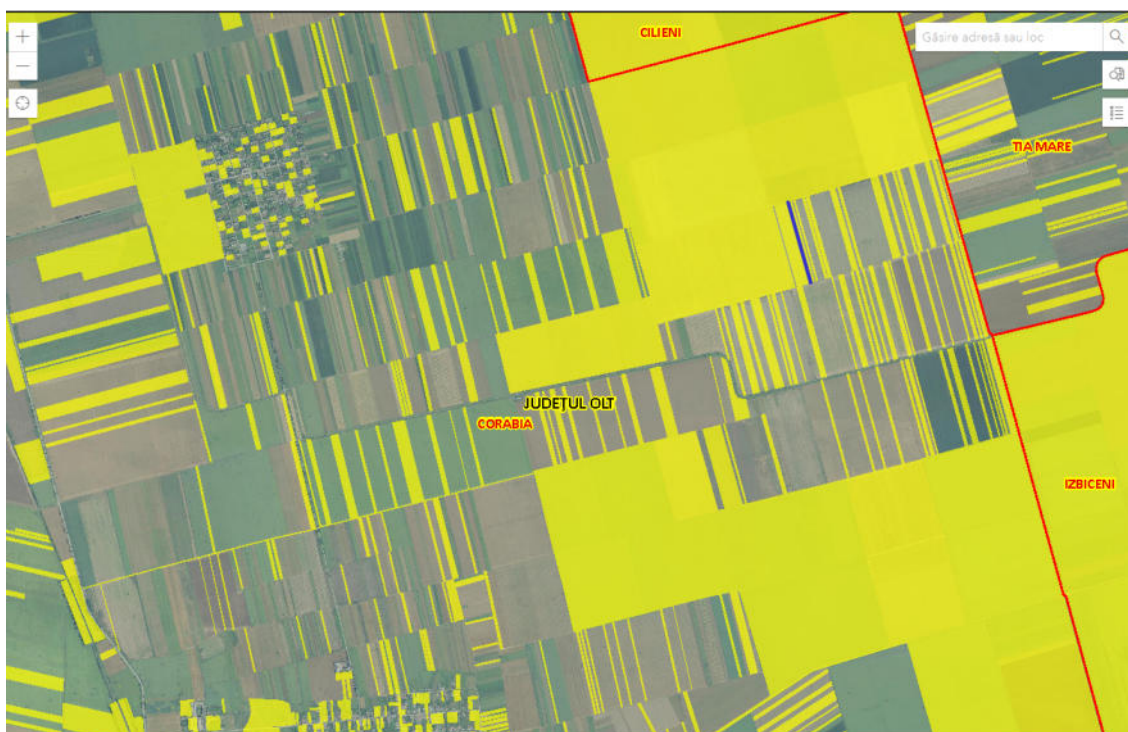
Declarație imputernicit,

Ion Iulian RADUCU

(numele și prenumele în clar)

Semnătură

08.07.2022



Comparabila 3

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

Na. 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 990909012, având adresa de comunicare în: localitatea PITEȘTI, str. GHERGHE LĂȘTE nr. 12, 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⁾ aseze oai Septe sub le

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	COMUNA OLT	0,2680	54933	54933	167/2	14	ARABIC	

ROMÂNIA

✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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,
IVAN IULIAN RADUCU

(numele și prenumele în clar)

Semnătura [Signature]

L.S.

Data 29.05.2022



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. 55016 Corabia

Nr. cerere	58142
Ziua	10
Luna	06
Anul	2022



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Olt, T166/4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55016	33.814	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
58142 / 10/06/2022			
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 2227, din 03/06/2022 emis de BNP Tinta Gheorghe;			
B1	Se înființează cartea funciară 55016 a imobilului cu numărul cadastral 55016 / UAT Corabia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52201 înscris în cartea funciară 52201;		A1
Act Notarial nr. act de alipire aut nr 1267, din 29/04/2014 emis de BNP Tinta Gheorghe;			
B2	Se înființează cartea funciară 52201 a imobilului cu numărul cadastral 52201/Corabia, rezultat din alipirea următoarelor imobile: --nr.cad. 50696 din cf.50696 care se sistează; --nr.cad.52044 din cf.52044 care se sistează;		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52201/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 24712 din 30/04/2014;			
Act Administrativ nr. 5796, din 15/04/2011 emis de PRIMARIA ORASULUI CORABIA;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) ORASUL CORABIA, CIF:4716810			
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52201/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 24712 din 30/04/2014;			
Act Administrativ nr. 31, din 31/03/2011 emis de PRIMARIA CORABIA;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) ORAS CORABIA			
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52201/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 24712 din 30/04/2014;			

C. Partea III. SARCINI .

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



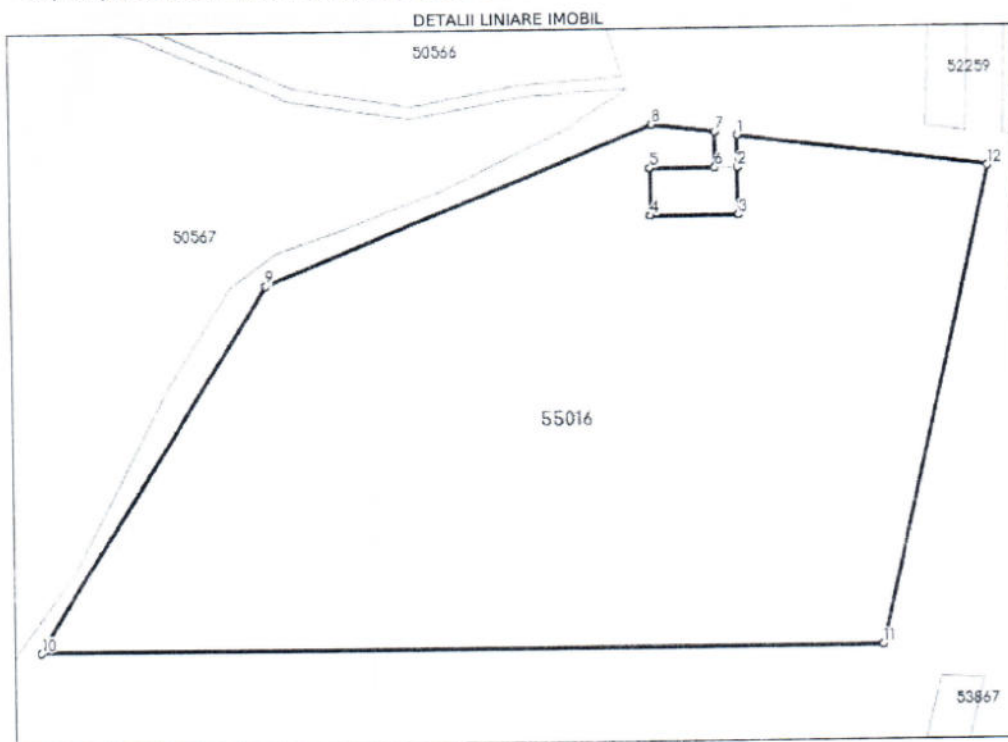
Carte Funciară Nr. 55016 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55016	33.814	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	33.814	166/4	6/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.133
2	3	15.0
3	4	27.0
4	5	15.0
5	6	20.008
6	7	11.257



Carte Funciară Nr. 55016 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
7	8	19.828
8	9	129.434
9	10	134.507
10	11	258.848
11	12	153.594
12	1	77.33

** 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 120 RON, -Chitanța externă nr.279235/03-06-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
15-06-2022

Data eliberării,
//_/

Asistent Registrator,
ANDREI SERBAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



DUPLICAT **ACT DE DEZMEMBRARE**

Unitatea Administrativ Teritorială- Orasul Corabia, jud. Olt reprezentată de primar ing. Oane Iulică, domiciliat în 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, având calitatea de proprietar a **suprafetei de 34.219 mp** teren arabil, situat în extravilanul loc. Corabia, jud. Olt, în sola 166/4, parcela 1/1, 6/1, cu vecinii: R- Neacsu Crisante, A- DE 724/1, MZ- DE 700, MN- DE 724. Din acte suprafata este de 34.219 mp. Terenul este intabulat în CF 52201 a loc. Corabia, jud. Olt sub numărul cadastral 52201.-----

Terenul este proprietatea orasului Corabia, jud. Olt, pentru care prezinta hotararea nr. 31 din 31.03.2011, emisa de Consiliul Local Corabia, jud. Olt, hotararea nr. 81 din 13.09.2010, emisa de Consiliul Local Corabia, jud. Olt, hotararea nr. 22 din 31.03.2011, emisa de Consiliul Local Corabia, jud. Olt, adeverinta nr. 5796 din 15.04.2011 emisa de Primaria Corabia, jud. Olt, actul de alipire autentificat sub nr. 1267 din 29.04.2014 emis de BNP Tinta Gheorghe, Corabia, jud. Olt, ce face parte din domeniul privat al UAT Corabia. Terenul este intabulat în CF 52201 a loc. Corabia, jud. Olt sub numărul cadastral 52201.-----

Dezmembrarea se face cu acordul proprietarului, respectiv, Unitatea Administrativ Teritorială- Orasul Corabia, jud. Olt, reprezentată de primar ing. Oane Iulică.-----

Unitatea Administrativ Teritorială- Orasul Corabia, jud. Olt, reprezentată de primar ing. Oane Iulică, în baza schițelor de plan și a fișelor corpurilor de proprietate ce fac parte integrantă din prezentul act, întocmite de Cristian Datcu, înregistrate la OCPI Olt la data de 28.04.2022, referatul de admitere nr. 42759 din 28.04.2022, notate în cartea funciara sub nr. 43730 din 03.05.2022, înțelege să dezmembreze imobilul descris mai sus, în următoarele două loturi ce vor avea destinațiile menționate în dreptul fiecăruia;-----

1. **Lotul 1.** cu numărul cadastral 55015 localitatea Corabia, jud. Olt, compus din **suprafata de 405 mp** teren arabil, situat în extravilanul loc. Corabia, jud. Olt, în sola 166/4, parcela 1/1, cu vecinii: R- Lotul nr. 2 cu nr. cad. 55016, A- Lotul nr. 2 cu nr. cad. 55016, MZ- Lotul nr. 2 cu nr. cad. 55016, MN- Lotul nr. 2 cu nr. cad. 55016 și DE 724; acest teren se va înscrie într-o altă carte funciara și rămâne în domeniul privat al UAT Corabia.-----

2. **Lotul 2.** cu numărul cadastral 55016 localitatea Corabia, jud. Olt, compus din **suprafata de 33.814 mp** teren arabil, situat în extravilanul loc. Corabia, jud. Olt, în sola 166/4, parcela 6/1, cu vecinii: R- Neacsu Crisante, A- DE 724/1, MZ- DE 700, MN- Lotul nr. 1 cu nr. cad. 55015 și DE 724; acest teren se va înscrie într-o altă carte funciara și rămâne în domeniul privat al UAT Corabia.-----

Unitatea Administrativ Teritorială- Orasul Corabia, jud. Olt, reprezentată de primar ing. Oane Iulică, declară ca cele două corpuri de proprietate sunt proprietatea Orasului Corabia, jud. Olt, făcând parte din domeniul public, nu sunt scoase din circuitul civil, nu sunt ipotecate, nu sunt grevate de alte sarcini, nu sunt în litigiu la instanțele judecătorești, dovedeste cu extrasul de carte funciara nr. 51418 din 24.05.2022 eliberat de OCPI Olt – Biroul de Carte Funciara ca terenul nu este grevat de sarcini.-----

Eu, ing. Oane Iulică, declar că, înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde vointei și condițiilor stabilite de mine.-----

Cheltuielile cu actul au fost suportate de UAT Corabia, jud. Olt. -----

Tehnoredactat și listat la Biroul Notarului Public TINTA GHEORGHE azi data autentificării actului într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și șapte duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului, unul la CF și cinci exemplare au fost eliberate partilor. În baza Legii 7/1996 se va face înscrierea în cartea funciara. -----

Unitatea Administrativ Teritorială- Orasul Corabia, jud. Olt,
reprezentată de primar ing.
S.S. Oane Iulică



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. 2227
Anul 2022 luna iunie ziua 03

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, reprezentantul UAT Corabia jud Olt, in calitate de Primar,
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.
S-a incasat tarif ANCPI in suma de 2x60 lei cu chit nr.0279235 /2022.
S- a incasat onorariul de 535,5 lei care include TVA cu OP/2022.

NOTAR PUBLIC,
S.S. TINTA GHEORGHE

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





SC SERVICII COMUNITARE CORABIA SRL
CIF 38823454
ORAS CORABIA, STR. CEZAR BOLLIAC, NR. 25,
JUDETUL OLT
Nr. 340/04.07.2022

*D-e Andrei E.
D-e Andrei E.*

Deviz estimativ



- Pe terenul in suprafata de 33.814 mp amplasat in extravilanul orasului Corabia, judetul Olt, in tarlăua numărul 166/4, parcela numărul 6/1, in scris in cartea funciara numărul 55016 cu număr cadastral 55016 , categoria de folosinta arabil, se gaseste o cantitate de aproximativ 1700 mc de deseuri din care aproximativ 90% moloz si 10% resturi vegetale;
 Moloz $1700 \text{ mc} \times 90\% = 1530 \text{ mc} \times 1,4 \text{ to/mc} = 2.142 \text{ to} \times 150,59 \text{ lei/to} = 322.563,78 \text{ lei}$
 Resturi vegetale $1700 \text{ mc} \times 10\% = 170 \text{ mc} \times 0,1 \text{ to/mc} = 17 \text{ to} \times 393,65 \text{ lei/to} = 6.692,05 \text{ lei}$
 Total $322.563,78 + 6.692,05 = 329.255,83 \text{ lei}$
 TVA $329.255,83 \times 19\% = 62.558,61 \text{ LEI}$
 Total general 391.814,44 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



Aurel



ROMÂNIA .
Județul Olt,
Primăria Oraș Corabia,
Nr. 39 din 11.07.2022 .

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 39 din 11.07.2022 .

În scopul: EVALUARE TEREN ARABIL EXTRAVILAN
T166/4, P6/1 ²⁾

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ Orașul Corabia reprezentat de Oane Iulică
municipiul/orașul/comuna Corabia satul - sectorul - din județul Olt
str. Cuza Voda nr. bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax - cod poștal 235300
înregistrată la nr. 11889 din 11.07.2022 e-mail -
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Olt
municipiul/orașul/comuna Corabia satul - sectorul - cod poștal 235300
str. T166/4, P6/1 nr. - bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin ³⁾

Plan de încadrare în zona
Plan de amplasament

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 33814mp, se afla în extravilanul orașului Corabia și este în proprietatea
orasului Corabia conform Act Notarial nr. act de dezmembrare aut.nr.2227 din 03.06.2022 emis de
B.N.P. Țintă Gheorghe , Act Notarial nr. act de alipire aut.nr.1267, din 29.04.2014 emis de
B.N.P. Țintă Gheorghe , Act Administrativ nr. 5796 , din 15.04.2011 emis de Primaria Orasului Corabia,
Act Administrativ nr. 31 , din 31.03.2011 emis de Primaria Corabia.
Carte Funciara Nr.55016 Corabia , Nr. cad. 55016

Suprafata teren arabil extravilan =33814mp , situata in T 166/4 , P 6/1

Vecinatati : N - U.A.T. Corabia E- U.A.T. Corabia
S - U.A.T. Corabia V- U.A.T. Corabia

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se afla in extravilanul orașului Corabia in T166/4, P6/1 , cu categorie de folosinta arabil
și se propune pentru : EVALUARE TEREN ARABIL EXTRAVILAN
T166/4, P6/1

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

3. REGIMUL TEHNIC :

Suprafata teren arabil extravilan = 33814mp , situata in T 166/4 , P 6/1

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat ⁴⁾ pentru/întrucât:
EVALUARE TEREN ARABIL EXTRAVILAN
T166/4 , P6/1

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...

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

F.6.,
(pag.3).

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

☐

☐

☐

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

**CONFORM CU
ORIGINALUL**