

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

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 89/18.08.2022

Teren si constructie aferenta

Adresa proprietății:	Corabia, str. C.A. Rosetti, nr. 62, T80, jud. Olt
Proprietar:	Orasul Corabia (CIF 4716810)
Client:	Orasul Corabia (CIF 4716810)
Adresa:	Localitatea Corabia, str. Cuza Voda Nr. 54, jud. Olt ,CP 235300
Utilizatori desemnati	Orasul Corabia (CIF 4716810)

Evaluator: Tufaroiu Marcel
legitimația ANEVAR: 18434- Valabila 2022

ANEXA 1

REZUMAT BUNURI IMOBILE

Executant raport de evaluare	Persoana Fizica Autorizata Tufaroiu Marcel
Reprezentant legal	
Nume	Tufaroiu
Prenume	Marcel
Data	18.08.2022
Semnatura	
Stampila	



Evaluator autorizat	
Nume	Tufaroiu
Prenume	Marcel
Nr.legitimatie	18434- Valabila 2022
Imobil evaluat	52726 Corabia
Nr.CF / localitate	
Cadastral / topografic	52726 pentru teren si 52726-C1 pentru constructie
Adresa (judet , localitate , strada nr., bloc, scara, apartament, etc	Corabia, str. C.A. Rosetti, nr. 62, T80, jud. Olt
Proprietar	Orasul Corabia (CIF 4716810)
Utilizator Desemnnt	Orasul Corabia (CIF 4716810)

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT	
Imobil	
Identificare scriptica : conform CF	Imobil format din teren intravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 274 mp si constructia centrala termica(P) in suprafata construita de 274 mp.
Identificare factica : conform inspectie	Conform documente
Dreptul de proprietate evaluat	Absolut (integral)
Amplasare in localitate :	zona centrala,
Vecinatati : (prepond.R,I,A,etc.)	Preponderent rezidentiale
Calitatea vecinatatilor : NS;S;B;FB	bună
Piata cumparatorului : Da/Nu	DA
Piata vanzatorului : Da/Nu	NU
Utilizare :	depozitare
CMBU : actuala/viitoare	depozitare/productie
Teren	
Intravilan / extravilan : conform adeverinta	Intravilan
Categoria de folosinta :	Curti constructii
Suprafata : mp/ha	274 mp
Utilitati la front stradal :	energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale
Tipul drumului de acces la terenul evaluat : (asfalt;piatra;pamant)	alee , drum betonat
Calitatea/starea drumului de acces : NS;S;B;FB	buna
Autorizatie de construire : Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism : Da/Nu	Nu
Constructii	
Tip : R;I;C;A etc	Depozitare
Regim de inaltime :	P
Vechime : ani	~ aprox 52 ani
Stare tehnica apreciata : S,B,FB	bună
Gradul de finisare a constructiilor evaluate : S;M;I	Inferioare
Modernizari : Da/Nu	Partial(zona de birou)
Sc;Sd;Su : mp.	Sc – 274 mp. ; Su = Sc/1.1=249 mp.

SINTEZA EVALUĂRII

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

Scopul evaluarii: Vanzarea bunului imobil.

In conformitate cu scopul evaluarii s-a estimat valoarea de piata a proprietatii analizate.

„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”.

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;
- **Datele și informațiile din raport sunt confidentiale;** Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului/destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorilor estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare

Valoarea de piata estimata pentru imobilul supus analizei, imobil inscris in CF 52726 Corabia este de :

28.000 Euro echivalent a 138.118 lei

Valoarea de piata estimata nu este influentata de TVA

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării.....	7
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	7
1.2	Descrierea raportului	8
1.3	Date evaluator	8
1.4	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	8
1.5	Scopul evaluării.....	8
1.6	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
	Dreptul de proprietate evaluat.....	8
1.7	Tipul valorii estimate.....	9
1.8	Moneda evaluării	9
1.9	Data evaluării.....	9
1.10	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	9
1.11	Natura și sursa informațiilor utilizate	9
1.12	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative.....	10
1.13	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative.....	11
1.14	Reglementări / Conformitatea cu SEV 2022	11
2	Prezentarea datelor	12
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect	12
2.2	Descrierea Juridică	12
2.3	Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară).....	12
2.4	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	12
2.5	Descrierea (analiza) fizică a proprietății.....	13
	Teren.....	13
	Poze amplasament	14
	Construcții	16
3	Analiza pieței	17
3.1	Analiza cererii	17
3.2	Analiza ofertei.....	18
3.3	Echilibrul pieței	18
3.4	Analiza prețurilor	18
4	Cea mai bună utilizare	19
5	Estimare valoare de piață proprietate.....	20

5.1	Abordarea prin cost	20
	Estimarea valorii terenului	21
	Estimare costului de înlocuire net al construcțiilor.....	23
5.2	Abordarea prin piață.....	26
5.3	Abordarea prin venit.....	26
6	Reconcilierea valorilor obținute. Declararea valorii.....	30
7	ANEXE	31
7.1	Informații utilizate (Surse de informații).....	31
7.2	Schițe, planuri, acte ale proprietății	37

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către TUFAROIU MARCEL PERSOANA FIZICA AUTORUIZATA , care semnează, prin Tufaroiu Marcel , Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 18434- Valabila 2022.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, 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 există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

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 (Tufaroiu Marcel) asta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul este Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;
Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională;

Tufaroiu Marcel

Tufaroiu Marcel P.F.A.



1.2 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2022), cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

1.3 Date evaluator

Firma/P.F.A	▪ TUFAROIU MARCEL P.F.A.
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Craiova ▪ Str. Lamaitei nr. 9,bl. 24,sc.1,ap.1 ▪ Telefon: 0769270549; ▪ E-mail: mtufaroiu@yahoo.com
Executant	▪ Tufaroiu Marcel , legitim. Nr. 18434- Valabila 2022 ▪ Telefon: 0769270549; e - mail: mtufaroiu@yahoo.com

1.4 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client	▪ Orasul Corabia (CIF 4716810)
Adresa	▪ Localitatea Corabia, str. Cuza Voda Nr. 54, jud. Olt ,CP 235300
Destinatar / Utilizatorul raportului	▪ Orasul Corabia (CIF 4716810)

1.5 Scopul evaluării

Vanzarea bunului imobil.

1.6 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

BUNURI IMOBILE Imobil format din teren intravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 274 mp si constructia centrala termica(P) in suprafata construita de 274 mp.	
Adresa proprietatii	Corabia, str. C.A. Rosetti, nr. 62, T80, jud. Olt

Dreptul de proprietate evaluat

- **Dreptul deplin (absolut)** de proprietate,cota actuala de 1/1 apartine domeniului privat al Orasul Corabia (CIF 4716810) in baza:
 - Hotararea nr. 52/28.05.2015 emisa de Primaria Corabia ;

1.7 Tipul valorii estimate

Conform scopului evaluării, s-a estimat “valoarea de piață” așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii.

„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”.

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,9328 lei

Modalitate de plată: valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

1.8 Moneda evaluării

Rezultatul evaluării și 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.

1.9 Data evaluării

Data raportului	▪ 18.08.2022
Data inspecției	▪ Inspecția a fost efectuată de către evaluator Tufaroiu Marcel în prezența reprezentantului clientului d-nul Radu Ionel Cristinel la data de 26.07.2022
Data de referință a evaluării	▪ 26.07.2022 ▪ Evaluarea se face în ipoteza ca bunul imobil supus evaluării se regăsește la data evaluării în aceeași stare ca la data inspecției.

1.10 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras CF 52726 Corabia eliberat în baza cererii nr. 65924/21.10.2015, certificat de urbanism nr. 40/15.07.2022 emis de Primăria Corabia, indicații reprezentant client;
- Inspectia proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantului clientului d-nul Radu Ionel Cristinel și au fost vizualizate componentele proprietății la care am avut acces;
- În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;

1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului și construcției;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF)
- Istoricul proprietății

- Scopul evaluării
- Informații colectate de evaluator
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
 - Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
 - Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro etc.;
 - revistele de profil: Vand și Cumpar ;
 - Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică (<http://www.insse.ro/cms/>).
 - Costuri de construcție – Cataloage IROVAL “COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” actualizate prin catalogul “INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE , Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)”
 - Devize de lucrări construcții.

1.12 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

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

- Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil;
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii;
- Evaluatorul a examinat extrasul CF, certificatul de urbanism, documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar/reprezentant se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale

Alte ipoteze și condiții:

- Orice construcție se presupune a fi în conformitate cu legislația în vigoare;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Previzunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Starea tehnică a construcțiilor este cea descrisă în raport. Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică descrisă. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea construcțiilor. Evaluatorul nu are cunoștință de

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

- Evaluarea se face în ipoteza semnificativa ca bunul imobil supus evaluării se regăsește la data evaluării în aceeași stare ca la data inspecției.
- Evaluarea se face în ipoteza semnificativa ca proprietatea analizată este liberă de sarcini la data evaluării.

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului desemnat. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și utilizatorului desemnat al evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

1.14 Reglementări / Conformitatea cu SEV 2022

În conformitate cu Standardele ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- 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

Ghid metodologic de evaluare:

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;

Cadrul legal – Legislația în vigoare

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022

Nu este cazul.

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

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea evaluată este situată în Corabia, str. **C.A. Rosetti, nr. 62, T80, jud. Olt** , această adresă se află în zona centrala a localității.

2.2 Descrierea Juridică

Imobil format din teren intravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 274 mp si constructia centrala termica(P) in suprafata construita de 274 mp.

2.3 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nici o componenta nonimobiliara.

2.4 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este situată în *zona centrala* a loc. Corabia,jud. Olt.

Corabia 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.

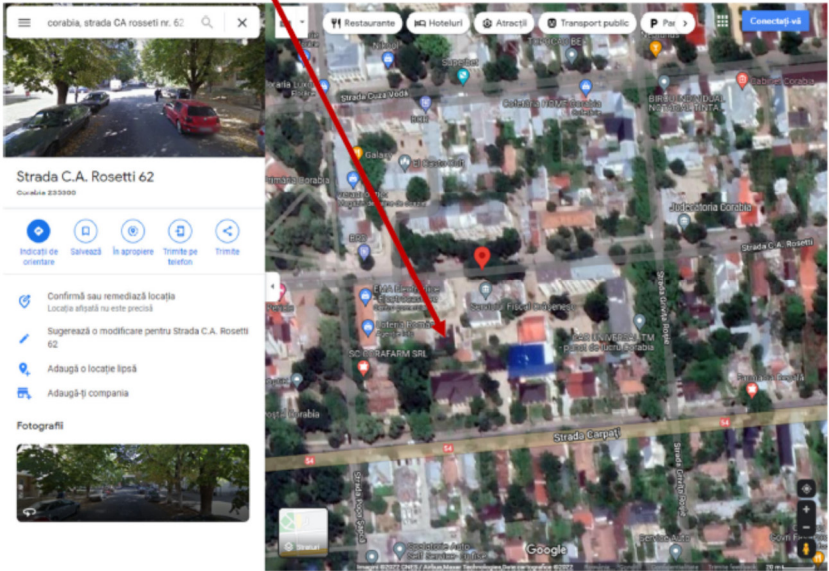
Raportat la contextul național, localitatea are o economie *slab dezvoltată, slab diversificată din punct de vedere al industriilor*.

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *preponderent rezidentiala*;

Zona analizată este una **cu densitate medie a populației** (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind *la nivel cu media pe localitate* (cu tendință de stagnare).

Sintetizat analiza zonei se prezintă astfel:

Tipul locației	☒ Urban	☐ Suburban	☐ Rural
Distanța față de centrul localității	☐ Mare	☐ Medie	☒ Mică
Densitatea construcțiilor în zonă	☐ >75%	☒ 25% - 75%	☐ < 25%
Caracterul edilitar al zonei (preponderent)	☐ Mixt	☒ Rezidențial	☐ Agricol
Infrastructură	☐ Bună	☒ Medie	☐ Curs realizare
Tipul drumului de acces la proprietate – strada asfaltata.			

Accesul în zonă	☒ Auto	☒ Bus	☐ Tram vai	☐ Metrou
Vârsta construcțiilor în zonă	☒ < 50 ani	☒ ~ 50 ani	☒ > 50 ani	
Utilități	☒ En. Elect.	☒ Apa	☒ Rețea gaz în apropiere	☒ Canalizare
Locuri de parcare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic	☐ Inexistent
Nivel de dezvoltare	☒ Încet	☐ Stabilizat	☐ Rapid	☐ Total dezvoltat
Economia zonei	☐ Scăzută	☐ În regres	☒ Stagnare	☐ În dezvoltare
Somaj	☐ În creștere	☒ Stagnare	☐ În scădere	
Schițarea zonei:	Amplasare proprietate evaluata			
				
Concluzii generale	▪ Ambient civilizat. liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative; ▪ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți.			

2.5 Descrierea (analiza) fizică a proprietății

Teren

Identificare	▪ Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii
Tipul	▪ Intravilan
Utilitati	▪ energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale in apropiere
Suprafata	

Conform plan de
amplasament

▪ 274 mp

Cota	☐ indiviză	☒ exclusivă
Proprietate	☒ UAT	☐ Personală
Front stradal	☐ nu	☒ Da
Forma	☐ neregulată	☒ regulată
Planeitate	☐ inclinat	☒ plan
	▪ Ziduri de sprijin	☐ da ☒ nu
Amenajări	▪ Canale de desecare	☐ da ☒ nu
	▪ Platforme betonate	☒ da ☐ nu

Poze amplasament







Construcții

Identificare	▪ Cladire centrala termica construita in anul 1970.			
Utilizare	▪ Spatiu depozitare			
Tip	▪ Parter - cu o stare generala buna			
Anul PIF	▪ 1970			
Suprafața	▪ Sc - 274 mp.			
Structura constructivă	▪ Infrastructura (fundatii) : beton armat ▪ Suprastructura: stalpi si grinzi prefabricate din beton armat Inchideri – zidarie din caramida, BCA si tsmplarie metalica Acoperis – tip cheson din beton armat Pardoseala –ciment +gresie in zona de birou			
Retele utilitati amplasament	☒ Energie el. ☐ Termoficare	☒ Apă ☐ Telefonie	☒ canalizare ☐ Cablu TV /internet	☒ Gaz metan in apropiere
Finisaje:				
Tâmplărie	Exterioară		Interioară	
	☐ Lemn ☐ PVC ☒ Metal		☒ Lemn ☐ PVC ☐ Altele (MDF)	

Instalații electrice	☒ 220 V	☐ 380 V	☒ Curenți slabi
	☐ Sistem supraveghere	☐ Avertizare incendiu	
Instalații gaz	☒ În apropiere		
Încălzire	☐ Sobe teracota	☒ Calorifere electrice	
	☐ Centrala proprie	☐ Electrica	

3 Analiza pieței

Consideratii generale

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți.

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa/închiria. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Caracteristicile și elementele proprietatilor evaluate duc la identificarea segmentului de piața a proprietatii de tipul industrial/depozitare.

Zona de amplasare	Corabia, str. C.A. Rosetti, nr. 62, T80, jud. Olt , zona centrala
Localizare proprietate	Corabia, str. C.A. Rosetti, nr. 62, T80, jud. Olt
Arealul analizat	Conform tipului pieței, <i>pieța locală</i> , a fost analizată zona de amplasare a proprietății, zone similare ca dezvoltare din localitate.

3.1 Analiza cererii

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

Populația din aria com.	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☐ < med. nationala	☒ ~ med. nationala	☐ > med. nationala
Puterea de cumpărare¹	☐ < med. nationala	☒ ~ med. nationala	☐ > med. nationala
Rata vanzarilor	☐ În scadere	☒ stagnare	☐ În creștere
Accesul în zona	☐ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☒ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Creșterea econ. a zonei	☒ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☐ avantaj

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitiva se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii important analizati:

Cantitatea prop. competitive	☐ mare	☒ medie	☐ mica
Calitate prop. competitive	☒ Noi	☒ Vechi	
Disponibilitatea terenului liber	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mica
Tendita pretului terenului	☐ scadere	☒ stagnere	☐ crestere
Costuri de construire	☐ scadere	☐ stagnere	☒ crestere
Nr. proprietati similar existente	☐ mic	☒ mediu	☐ mare
Grad de ocupare al proprietatilor similare	☒ mic	☒ mediu	☐ mare
Conversia spre utilizari alternative	☒ Putin probabila	☐ Destul de probabila	☐ Nu
Conditii si circumstante economice speciale:			
a. Conditiiile politice	☐ favorabile	☒ neinfluentabile	☐ dezavantajoase
b. Conditiiile juridice	☐ favorabile	☒ neinfluentabile	☐ dezavantajoase
c. Conditiiile economice generale	☐ favorabile	☐ neinfluentabile	☒ dezavantajoase
d. Conditiiile sociale	☐ favorabile	☐ neinfluentabile	☒ dezavantajoase
Disponibilitatea de finantare /creditare	☐ mica	☒ medie	☐ mare

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristica de baza (generală) a pietelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința **pieței proprietății subiect** astfel:

NU	Piata activa:	Caracterizata de o cerere in crestere, un decalaj corespunzator in oferta si o crestere a preturilor
NU	Piata in declin:	Scaderea cererii este insotita de o oferta relativ excedentara si o scadere a preturilor
DA	Piata a comparatorului	O piata in declin in care cumparatorii sunt in avantaj (atunci cand preturile de piata sunt relativ scazute datorita unui surplus de proprietati sau un numar redus de cumparatori potentiali)
NU	Piata a vanzatorului	O piata active, in care vanzatorii (dezvoltatorii) de proprietati similar disponibile pot obtine preturi mai mari decat cele obtinute in perioada imediat precedent. O piata in care putinele proprietati disponibile saunt solicitate la preturi predominante de catre mai multi utilizatori si potentiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

3.4 Analiza prețurilor

Prețul terenurilor comparabile	- Min: 45 € / m² - Max: 70 € / m²
Costuri de construire	
Chiri proprietati comparabile	- Min: 400 € / m² construit - Max: 550 € / m² construit

Constructii noi de tipul celor analizate

	1-2 Euro/mp Su
Concluzii generale	▪ Piață a cumpărătorului, din anul 2009 până în prezent; ▪ Trend stabilizat al valorii pe piața specifică; ▪ Număr redus de tranzacții.

4 Cea mai bună utilizare

Utilizare

☐

Rezidențial

☒

Productie/Depozitare

Cea mai bună utilizare poate fi definită ca “ *utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare*”

Analiza CMBU pune accentul pe potențialele utilizări ale terenului “*considerat a fi liber*”.

Terenul este analizat în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Terenul pe care este edificata construcția (proprietatea evaluată) este amplasat în zona centrala a localității Corabia, jud. Olt. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes mediu pentru o dezvoltare ca spatiu industrial/ depozitare și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivitatii maxime.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- amplasament productie/depozitare

Constatând faptul că piața actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări non-rezidențiale ale spațiilor descrise anterior din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru comerț , servicii ,depozitare, productie oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare.





Avand in vedere dimensiunea terenului, forma acestuia, deschiderea sa la drum public, amplasarea constructiei pe teren, consider ca cea mai buna utilizare a proprietatii este cea de spatiu de productie/depozitare.

Proprietatea evaluată este spatiu de productie/depozitare și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa, prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta:

- este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă (se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - destinații).

5 Estimare valoare de piata proprietate

5.1 Abordarea prin cost

Scopul abordarii prin cost este stabilirea valorii de piață a proprietății prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele / profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională și depreciere externă.

- deprecierea fizică _ o formă a deprecierei în care pierderea de valoare sau utilitate deplină a unui activ este atribuită cauzelor fizice, cum sunt uzura fizică și expunerea la diverși factori agresivi (mediu acid, mediu salin, agenți atmosferici, etc.);
- deprecierea funcțională _ o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori inerenți proprietății (cauzele pot fi: schimbări în proiect, materiale, procese

care fac proprietatea să devină inadecvată pentru scopul propus, nevoia de o capacitate de producție mai mare, lipsa de utilitate, cheltuieli de exploatare excedentare, etc.);

- prin folosirea costului de înlocuire anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate.
- deprecierea economică (externă) _ pierderea în valoare sau utilitate a unei proprietăți, cauzată de factori exteriori proprietății (cum ar fi scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementari restrictive guvernamentale, inflația, etc.).

Pentru calculul depreciierilor s-a folosit o metodă de segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală.

În practică se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă, deprecierea funcțională și externă.

Prin adăugarea valorii nete a clădirilor și construcțiilor speciale la valoarea terenului, se obține valoarea de piață a proprietății (teren+construcții) prin aplicarea abordării prin cost.

Estimarea valorii terenului

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

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

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

Abordarea prin piața în evaluarea terenurilor (metoda comparațiilor 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.

Datorită naturii imperfecte a pieței imobiliare, se poate folosi analiza comparațiilor relative. Aceasta analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări. Pentru a aplica această tehnică se analizează vânzarile comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentuală.

Se folosește apoi analiza clasamentului pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele specifice de comparație. Se testează astfel sensibilitatea față de piață a elementelor specifice de comparație. Aceasta analiză clasifică vânzarile comparabile în conformitate cu comparabilitatea lor globală, astfel încât să fie clară poziția relativă a fiecărei vânzări comparabile față de proprietatea subiect.

În cazul proprietății subiect au fost folosite cele două tehnici (analiza comparațiilor relative și 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	56,80	55,5	74,00
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzactie (%)	-15%	-8,52	-8,33	-11,10
Pret ajustat (EUR/mp)		48	47	63
Motivare ajustare	S-au ajustat comparabilele oferitate datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferitate si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.			
Drepturi de proprietate transmise	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 finanțare 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.			
Condiții 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			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Tip teren	Intravilan	Intravilan	intravilan	extravilan
Ajustare		0	0	0,000
Pret ajustat (EUR/mp)		48,3	47,2	62,90
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari calitative				
Localizare	Central, Corabia, strada C.A. Rosetti nr. 62, jud. Olt	Central, Corabia, strada Cuza-Voda, nr. 34, jud. Olt	Median, Loc. Corabia, strada C.A. Rosetti nr. 9, jud. Olt	Central, Corabia, strada C.A. Rosetti, jud. Olt
Comparabilitate		0	+	0
Motivare comparabilitate	Comparabila 2 este inferioara proprietatii analizate din punct de vedere al localizarii.			
Utilitati disponibile	energie electrica, apa, canalizare, gaze	similar	similar	similar
Comparabilitate		0	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabilitateb similara.			
Acces	drum betonat/acces direct	drum asfaltat/acces direct	drum asfaltat/acces direct	drum asfaltat/acces direct
Comparabilitate		0	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabilitate similara.			
Frontr stradal	front secundar str C.A. Rosetti	front principal strada Cuza Voda	front principal str. C.A. Rosetti	front principal str. C.A. Rosetti
Comparabilitate		-	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt superioare proprietatii analizate fiind amplasate in frontul principal al strazii.			
Topografie	plan	plan	plan	plan
Comparabilitate		0	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabilitate similara.			
Suprafata (mp)	274	880	540	500
Comparabilitate		+	+	+
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt inferioare proprietatii analizate din punct de vedere al marimii acestora. In general terenurile intravilane construite avand suprafete mai mici sunt mai usor vandabile si mai scumpe (raportat pret/mp).			
Forma /deschidere/ raportul laturilor	Forma regulata /deschidere buna/raport bun al laturilor	Forma regulata /deschidere buna/raport bun al laturilor	Forma regulata /deschidere buna/raport bun al laturilor	Forma regulata /deschidere foarte buna/raport bun al laturilor
Comparabilitate		0	0	-
Motivare comparabilitate	Comparabila 3 este superioara proprietatii analizate din punct de vedere al deschiderii la strada, avand tripla deschidere.			
Utilizare	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta
Comparabilitate		0	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabilitate similara.			
Comparabile		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ajustat (EUR/mp)		48	47	63
Situatie ajustari calitative				
- negative		1	1	2
- nule		12	11	11
- pozitive		1	2	1
Comparabilitate totala		nula	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 2	47	pozitiva	inferioara	
Comparabila 1	48	nula	similara	
Valoarea de piata unitara a proprietatii analizate se regaseste intre pretul de oferta ajustat al comparabilei 2 si pretul de oferta ajustat al comparabilei 3, la nivelul pretului de oferta ajustat al comparabilei 1. Astfel estimam valoarea de piata unitara a terenului analizat la 48 Euro/mp.				
Comparabila 3	63	negativa	superioara	
Valoarea unitara de piata selectata (EUR/mp)	48			
Valoarea de piata selectata EUR - rotund	13.200			
Valoarea de piata selectata LEI - rotund	65.113			
Curs valutar 1 Euro	4,9328			
Data evaluarii	26.07.2022			

Estimare costului de înlocuire net al construcțiilor

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloage IROVAL "COSTURI DE RECONSTRUCTIE – COSTURI DE INLOCUIRE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate

prin calalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE , Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)"

Estimarea deprecierei externe:

nr. crt.	Element	Valori (€)	calcul
1	Costul de înlocuire brut clădiri	139.430	
2	minus uzura fizică recuperabilă clădiri	0	Conform calcul CIB
3	minus uzura fizică nerecuperabilă clădiri	-76.718	
4	minus deprecierea funcțională clădiri	0	
5	Cost de înlocuire rămas clădiri	62.712	<i>crt. 1 - crt. 2 - crt. 3 - crt. 4</i>
6	costul de înlocuire construcții speciale	0	Conform calcul CIB
7	Cost de înlocuire rămas (neafectat de depreciere externă)	62.712	crt. 5 + crt. 6
8	Valoarea de piață a terenului (necesar exploatare)	13.200	<i>conform abordarea prin piață</i>
9	valoarea proprietății (neafectată de depreciere externă)	75.912	crt. 7 + crt. 8
10	Rata de capitalizare globală (amplasament teren + clădiri)	11%	conform analiza de piață
11	Venitul net generat de proprietate dacă n-ar exista depreciere externă	8.350	crt. 9 x crt. 10
12	Venitul net efectiv generat de proprietate	3.082	<i>conform abordarea prin venit</i>

13	Testarea deprecierei externe, există depreciere externă?	DA
----	---	-----------

Calcul rata de capitalizare clădiri

14	Rata de capitalizare globală (amplasament teren + construtii)	11%	conform analiza de piață
----	---	-----	--------------------------

Calcul depreciere externă clădiri

15	pierderea de VBE	5.268	crt. 11 - crt. 12
16	pierdere capitalizată (depreciere externă)	47.895	crt. 15 / crt. 14
		76%	

Determinarea CIN si determinarea valorii de piata a proprietatii prin abordarea prin cost:

Valoare obținută - abordarea prin cost = 28.000 € echivalent a 138.118 lei

Valoarea de piață estimată a proprietății (teren + construcție) prin această abordare include și valoarea de piață a terenului care a fost estimată la 13.200 Euro.

Valoarea de piață estimată nu este influențată de TVA

5.2 Abordarea prin piață

Metoda comparației directe

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau oferite pe piață. Premisa importantă a abordării este aceea că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacției (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile pieței și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente neimobiliare ale valorii).

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente, credibile.

Cumpărătorii de pe piață, vor raționa mai degrabă în termeni de rentabilitate obținută comparativ cu alte proprietăți oferite pe piață la data evaluării. În plus, pentru proprietăți de acest tip, caracteristicile de bază în utilizarea lor au o gamă foarte complexă, ceea ce face ca abordarea prin piață să nu fie adecvată, având în vedere particularitățile specifice fiecărei proprietăți în parte, care conduc la imposibilitatea identificării de comparabile cu un grad de similitudine satisfăcător.

Abordarea prin piață = neaplicabilă € echivalent neaplicabilă lei

5.3 Abordarea prin venit

S-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.

Valoarea de randament a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda *capitalizării directe*. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea proprietății. În cadrul evaluării trebuie determinată mărimea fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere).

Venitul brut anual reproductibil (VBr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa numită capacitate beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea imobiliară pentru furnizorii

capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung). În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBr s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș. Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (în cazul analizat plasament în domeniul imobiliar). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi egale anuale). Elementele necesare calculului valorii proprietății sunt:

- *Venitul brut potential VBP* – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății;
- *Grad de ocupare* - s-a considerat un grad de ocupare de 90 %, pe baza analizelor de piață efectuate.
- *Venitul brut efectiv VBE* – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății după amendarea VBP cu gardul de ocupare;
- *Chiriile* sunt de tip dublu net, exprimate în sume cash, în obligația proprietarului revenind plata cheltuielilor fixe (impozitul pe proprietate, asigurarea), întreținerea spațiilor comune și reparații, cheltuieli cu managementul proprietății.
- *Cheltuielile aferente proprietarului* : taxele pe proprietate au fost estimate ca fiind 1.3 % din valoarea impozabilă (conf. Cataloagele IROVAL, GEV 500, HCL Corabia); asigurare a fost estimată ca fiind 0.25% din costul brut diminuat cu deprecierea fizică; cheltuielile de management au fost estimate ca fiind 1% din venitul brut efectiv și cheltuielile cu reparații și întreținere au fost estimate ca fiind 0.3 % din costul brut diminuat cu deprecierea fizică.
- *Rata de capitalizare* ce reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- *Venitul net din exploatare VNE* – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial;

Conform studiilor realizate de către: CBRE Romania, Colliers International, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank și prezentate în revista "Valoarea oriunde este ea", ratele de capitalizare pentru spații de genul celui analizat în orașe secundare se situează în intervalul 8.25%-10.5%. Având în vedere amplasarea imobilului, tipul zonei, tipul localității, s-a luat în considerare o rată de capitalizare de 11 %.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

Din analiza de piață a rezultat o chirie de 1.6 Euro/mp suprafață utilă pentru spațiile de tipul celor analizate, amplasate în zona analizată sau zone similare ca dezvoltare din loc. Corabia.

Determinarea valorii impozabile:

Estimarea Valorii Chiriei				
AJUSTARI	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Pret de oferta/inchiriere (EURO)	?			
Suprafata utila (mp)		580	600	120
Pret de oferta/inchiriere (EURO)/ MP	EUR/ MP	1,72	1,00	3,33
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EUR/mp)		-0,1	-0,1	-0,2
Pret ajustat (EUR/mp)		1,6	1,0	3,2
Cheltuieli efectuate imediat dupa achizitie	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0
Conditii de piata	data evaluarii	valabile la data evaluarii	valabile la data evaluarii	valabile la data evaluarii
Comparabilitate		similara	similara	similata
Ajustare		0	0	0
Localizare	Corabia, str C.A. Rosetti	Corabia, str. Elena Doamna	Corabia, strada Traian, nr. 2	Corabia, strada Traian, nr. 2
Comparabilitate		similara	inferioara	inferioara
Ajustare		0	+	+
Curte	nu	da	da	da
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Ajustare			-	-
Acces, trafic	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0
Suprafata utila (mp)	249,00	580	600	120
Comparabilitate		inferioara	inferioara	superioara
Ajustare		+	+	-
Stare tehnica constructie	Buna	Buna	Buna	Buna
Comparabilitate		suimilara	similara	similara
Ajustare		0	0	0
Finisaje/dotari	inferioare	inferioare	inferioare	medii
Comparabilitate		similara	similara	superioara
Ajustare		0	0	-
Tip constructie	Hala tip vechi	Hala de tip vechi	hala de tip vechi	hala de tip nou
Comparabilitate		similara	similara	superioara
Ajustare		0	0	-
Comparabila		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Pret ajustat (EUR/mp)		1,6	1,0	3,2
Suma ajustari				
- negative		1	1	4
- nule		7	6	4
- pozitive		1	2	1
Ajustare globala		nula	pozitiva	negativa

Proprietatea	Chirie EUR/mp	Ajustare globala	Comparabilitate totala
Comp.3	3,2	Negativa	superioara
Proprietatea subiect si Comp. 1	1,6	nula	similara
Comp. 2	1,0	Pozitiva	inferioara

Chiria de piata unitara pentru proprietatea analizata se incadreaza intre chiria unitara aferenta comparabilei 2 si chiria unitara aferenta comparabilei 3, la nivelul chiriei aferente comparabilei 1. Astfel estimam chiria de piata aferenta proprietatii analizate la 1,6 Euro/mp.

Chiria unitara selectata (EUR/mp/luna)	1,6
--	-----

Formula de calcul este: $V = VNE / c.$

Calcul - Capitalizare directa

Nr. Crt.	Denumire: Imobil (industrial/depozitare)	Aria utila	Explicatii
1	Aria utila (inchiriabila)	249 mp	Sc/1,1
2	Chirie potentiala	398 €/luna	cca 1,6 €/mp conf. analiza piata
3	Venit Brut Potential Anual (VBP)	4.781 €	crt. 2 x 12 luni
4	Grad de ocupare	90%	Conform analiza de piata
5	Total 1 Venit Brut Efectiv (VBE)	4.300 €	crt. 4 x crt. 5
6	Impozite	830 €	Calculate anual - conf. metodologia GEV 500, HCL Corabia (1,3%)
7	Asigurari	157 €	0.25 % din CIB diminuat cu deprecierea fizica
8	Intretinere si reparatii	188 €	0.3 % din CIB diminuat cu deprecierea fizica
9	Cheltuieli cu managementul proprietatii	43 €	1% din VBE
10	Venit net din exploatare	3.082 €	crt. 5 - crt. 6 - crt. 7 - crt. 8 - crt. 9
11	Rata de capitalizare	11%	Conform analiza de piata
12	Valoare proprietate in exploatare	28.000 €	crt. 10 / crt. 11
13	Costuri de conversie / reparatii / investii de adecvare	0 €	Nu este cazul / chiria unitara folosita in estimare este pentru spatii
14	Valoarea proprietatii construite in starea de la data evaluarii (rotunjit)	28.000 € 138.118 lei	crt. 12 - crt. 13
	Data evaluarii	26-iul.-22	
	Curs 1 € =	4,9328 lei	

Astfel, opinam ca valoarea de piata a imobilului analizat obtinuta prin capitalizarea veniturilor este de:

Abordarea prin venit = 28.000 € echivalent 138.118 lei

Valoarea de piata estimata include si dreptul de proprietate asupra terenului.

Valoarea de piata estimata nu este influentata de TVA.

6 Reconcilierea valorilor obținute. Declararea valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

Rezultate obținute: <i>echivalent a (rotunjit) :</i>	Abordarea prin piață neaplicabila € neaplicabila lei	Abordarea prin venit 28.000 € 138.118 lei	Abordarea prin cost 28.000 € 138.118 lei
---	--	---	--

În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:

<i>Adecvarea metodei</i>	bună	bună	bună
<i>Precizia</i>	bună	bună	rezonabilă
<i>Cantitatea informațiilor</i>	mică	suficientă	suficientă

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

28.000 € echivalent a 138.118 lei

Valoarea de piata estimata a proprietatii (teren + constructii) ,include si valoarea de piata a terenului care a fost estimata la 13.200 Euro.

Valoarea de piata a fost estimata prin abordarea prin venit

Valoarea de piata a imobilului nu este influentata de TVA.

Evaluator
Tufaroiu Marcel



7 ANEXE

7.1 Informații utilizate (Surse de informații)

Informații privite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului și construcțiilor;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin CF
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, costuri construire, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro; my.argus.me, etc.
- revistele de profil: Vand și Cumpar ;
- Devize de lucrări construcții/finisaje.
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>)

Comparabile folosite in estimarea valorii de piata a terenului:

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-IDfy0MT.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4>



PRIVAT ⓘ

 **Adi**
Pe OLX din Iulie 2012
Activ azi la 10:30

☎ 076 891 1559 [Trimite mesaj](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 **Corabia,**
Olt
la 166km de tine



DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vânzătorul privat.
În cazul în care cumpărați acest nendit, lefiile
Arată mai multe ✓

PUBLICITATE

KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Postat 07 august 2022

Teren ultracentral

50 000 € Prețuri e negociabil

📅 **RATA DE LA: 1055 LEI**

🔖 PROMOVEAZĂ ⌚ REACTUALIZEAZĂ

Postat 07 august 2022

Teren ultracentral

50 000 € Prețuri e negociabil

📅 **RATA DE LA: 1055 LEI**

🔖 PROMOVEAZĂ ⌚ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 880 m²

(P) Bergenbier: **Inscrie coduri si poti castiga!**

DESCRIERE

Teren ultracentral 880 mp strada Cuza-Voda nr 34 la "Botul Calului".
1 minut mers pe jos pana la primărie și liceu.
Terenul are ieșire și în spate înspre strada C.A. Rosetti.
Deschidere la strada aproximativ 23 m
Curent trifazic, Apa curenta , canalizare pe teren.
Pe teren este și o fantana cu diametrul de 1 m și adâncime de aproximativ 20 m care trebuie doar adancita, deoarece a rămas fără apa.

ID: 229751223 Vizualizări: 1234 [Raportează](#)

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-c-a-rosetti-9-IDgkXXz.html>

Postat 24 iulie 2022.

Teren intravilan C.A. Rosetti 9

30 000 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 540 m²

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan suprafață de 540 m2 ,zona buna ,situat in Corabia, C.A. Rosetti nr.9

PRIVAT ⓘ

Bobby
Pe OLX din august 2018
Activ pe 24 iulie 2022

003 462 7883862 **Trimite mesaj**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Corabia, Olt

Comparabila 3

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

Terenuri ▼

Caută rapid...

Corabia ☆ **369 TERENURI** **0 LISTĂRI NOI**

	Corabia (OT)	10.266 €	Teren intravilan	teren 4.000 m²	Proprietar
	Corabia (OT)	55.000 €	Teren intravilan	teren 2.500 m²	Proprietar
	Corabia (OT)	30.000 €	Teren extravilan		Proprietar
	Corabia (OT)	1 €/m²	Teren intravilan		Proprietar
	Corabia (OT)	499 €	Teren intravilan	2 camere · teren 30.000 m²	Proprietar
	Corabia (OT)	37.000 €	Teren intravilan	teren 500 m²	Proprietar
	Corabia (OT)	5.000 €	Teren extravilan	teren 10.000 m²	Proprietar
	Corabia (OT)	95.000 €	Teren intravilan	teren 3.000 m² · d 45	Proprietar
	Stefan cel Mare, Corabia (O...)	30 €/m²	Teren intravilan	teren 1.724 m²	Proprietar
	Corabia (OT)	30.000 €	Teren extravilan	teren 1.500 m²	Proprietar
	Corabia (OT)	25 €/m²	Teren intravilan	teren 500 m²	Proprietar
	Corabia (OT)	10.000 €	Teren intravilan	teren 2.000 m²	Proprietar
	Corabia (OT)	13 €/m²	Teren intravilan	teren 9.700 m²	Proprietar
	Corabia (OT)	15.000 €	Teren intravilan	teren 1.063 m²	Proprietar
	Corabia (OT)	25.000 €	Teren intravilan	teren 720 m²	Proprietar

Corabia (OT)
214 zile pe piata | 06/05/2022

DETALII ACTIVITATE CONTACT

Portofoliu ▼

37.000 €
Pret initial

+ 2

Descriere

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

Localizare

Corabia (OT)

→

VT

Corabia (OT)
214 zile pe piata | 06/05/2022

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Contact

P

Proprietar
+40 761 827 306

☎

📄

[Adaugă la contacte](#)

[Toate anunțurile \(11\)](#)

Chirii spatii similare

Comparabila 1

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

Comercial

Caută rapid...

Olt

8 SPAȚII

3 LISTĂRI NOI

Localizare	Pret (€)	Imobil	Caracteristici	Contact
IS Corabia (OT)	550 €	Spațiu comercial	50 m ²	Proprietar
Corabia (OT)	600 €	Spațiu comercial	600 m ²	Proprietar
Traian, 2, Corabia (OT)	400 €	Spațiu industrial	120 m ² · teren 2.500 m ²	Proprietar
Corabia (OT)	300 €	Spațiu comercial	55 m ²	Proprietar
IS Elena Doamna, Corabia (OT)	1 €	Spațiu industrial	teren 2.500 m ²	Proprietar
Elena Doamna, Corabia (OT)	999 €	Spațiu industrial	580 m ² · teren 220 m ²	Proprietar
IS Corabia (OT)	821 €	Spațiu comercial	162 m ²	Proprietar
Corabia (OT)	280 €	Spațiu comercial	1 m ²	Proprietar

Pagina 1 din 1

Inapoi Inainte

IS Strada Elena Doamna

501 zile pe piata | 06/11/2021

DETALII ACTIVITATE CONTACT

Portofoliu

999 € Pret initial

GRAFIC

Descriere

De inchiriat Teren 2200 mp intravilan + Hala 580 mp

Teren intravilan 2200 mp situat in loc Corabia Jud Olt strada Elena Doamna cu utilitati si o cladire(fosta magazine de cereale)580mp. Fiind asezat pe colt are un vad comercial foarte bun cu expunere buna fiind pretabil pentru activitati

Localizare

Strada Elena Doamna

Corabia (OT)

Date proprietate

Tranzactie: Inchiriere

Tip proprietate: Spatiu industrial

Tip imobil: Depozitare

S.utila: 580 m²

S.teren: 220 m²

Sursa

<https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-teren-2...>

Etichete

introduceti sau selectati etichete...

IS Strada Elena Doamna

501 zile pe piata | 06/11/2021

DETALII ACTIVITATE CONTACT

Contact

P Proprietar

+40 747 467 546

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (3)

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/hala-industriala-de-inchiriat/5dgh024f0ge375f6e8fg4d18i9geh571.html>

publi24.ro

Contul meu Favorite Curier + Adauga anunt

Hala industrială de inchiriat

600 EUR

Olt, Corabia Vezi pe harta

Valabil din 11.08.2022 09:39:16



1/3

0725968892

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 2

Raporteaza

Florin Calin

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

f WhatsApp Email

publi24.ro

Contul meu Favorite



1/3



Specificatii

Suprafata utila 600,0 m²

Descriere

Hala industrială de inchiriat 600mp, str Traian nr 2, in incinta fostei Fabrici de Tabacarie, Corabia.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx xxx xxx Arata telefon



Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriez-teren-2500mp-hala/hi903e74606f79252538941di0f69d2h.html>

publi24.ro

Contul meuFavoriteCurier+ Adauga anunt

Cauta anunturi...Toate judeteleToate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Hala industrială

Inchiriez teren 2500mp+ hala**400 EUR**

Valabil din 11.08.2022 09:39:23

Olt, Corabia

Vezi pe harta

Salveaza anuntul pe mai tarziu



0725968892

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 6

Raporteaza

C

Florin Calin

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

1/2



Specificatii

Suprafata utila	2500,0 m ²
-----------------	-----------------------

Descriere

Inchiriez teren 2500mp plus hala 120mp, langa Peco Mol, strada Traian, nr 2, Corabia.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx xxx xxx Arata telefon

Anunturi recomandate

7.2 Schițe, planuri, acte ale proprietății



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	65924
Ziua	21
Luna	10
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Corabia, Strada C. A. Rosetti, nr. 62, T80

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	52726	274	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	52726-C1	Corabia, Strada C. A. Rosetti, nr. 62, T80	Cladire centrala termica (CT3)construita din caramida in anul 1970

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
65924 / 21.10.2015		
Act administrativ nr. hotarirea nr 52, din 28.05.2015, emis de PRIMARIA CORABIA, inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Corabia		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1) ORASUL CORABIA		-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

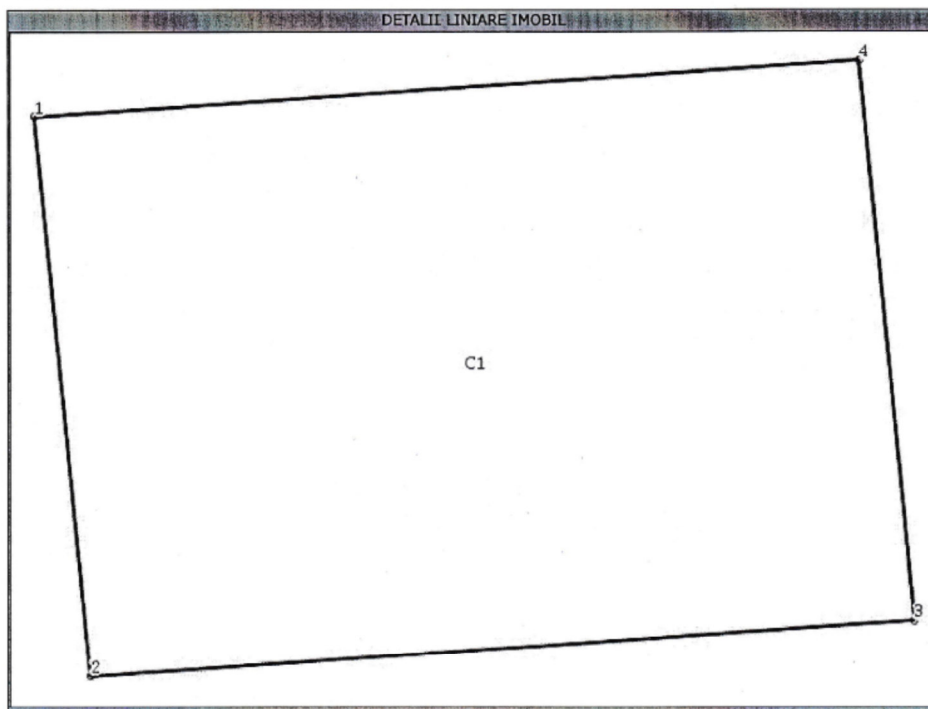
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Corabia, Strada C. A. Rosetti, nr. 62, T80

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
52726	274	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	274	80	-	-	Terenul este aferent constructiei C1

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	52726-C1	constructii industriale si edilitare	274	Cu acte	Cladire centrala termica (CT3) construita din caramida in anul 1970

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	15,0
2	3	18,3
3	4	15,0
4	1	18,3

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

Document care contine date cu caracter personal, proteiate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

ROMÂNIA
Județul Olt
Primăria Oraș Corabia
Nr. 40 din 15.07.2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 40 din 15.07.2022

În scopul: EVALUARE

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ Orașul Corabia reprezentat de Oane Iulică din județul Olt
municipiul/orașul/comuna Corabia satul - sectorul - cod poștal 235300
str. Cuza Voda nr. 54 bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax - e-mail -
Înregistrată la nr. 12132 din 14.07.2022
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Olt
municipiul/orașul/comuna Corabia satul - sectorul - cod poștal 235300
str. C.A.Rosetti nr.62 T 80 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 :

Imobilul în suprafața de 274mp se afla în intravilanul orașului Corabia , str.C.A.Rosetti nr. 62 ,T80 și se afla în proprietatea orașului Corabia conform act administrativ nr. hotărâre nr.52 ,din 28.05.2015 emis de Primăria Corabia ,inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Corabia .

Suprafața teren intravilan =274mp ; Nr. cadastral 52726 , C.F.52726 UAT Corabia
Vecinatati : N-Domeniu Public Oras Corabia - curte interioara bl.12 Ap
S-Domeniu Public Oras Corabia - curte interioara bl.12 Ap
E-Domeniu Public Oras Corabia - curte interioara bl.12 Ap
V-Domeniu Public Oras Corabia - curte interioara bl.12 Ap

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se afla în intravilanul orașului Corabia în T80 , cu categorie de folosință curți-construcții 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



3. REGIMUL TEHNIC :

Suprafata teren intravilan =274mp

C1- Cladire centrala termica (CT3)construita din caramida in anul 1970 cu suprafata de 274mp

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat ⁴⁾ pentru/intrucât:
EVALUARE

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

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

Primar,
Ing. Oana Iulica



CONFORM CU
ORIGINALUL

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

din -