

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. 56 /27.01.2022

Teren extravilan si constructii aferente

**Adresa
proprietății:** Comuna Grojdibodu, 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	27.01.2022
Semnatura	
Stampila	

Evaluator autorizat	
Nume	Tufaroiu
Prenume	Marcel
Nr.legitimatie	18434- Valabila 2022
Imobil evaluat	CF 50008 Grojdibodu
Nr.CF / localitate	
Cadastral / topografic	50008 pentru teren si 50008-C1, 5000-C2, 50008-C3 pentru constructii
Adresa (judet , localitate , strada nr., bloc, scara, apartament, etc	Comuna Grojdibodu
Proprietar	Orasul Corabia (CIF 4716810)
Utilizator Desemnnt	Orasul Corabia (CIF 4716810)

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT		
Imobil		
Identificare scriptica :	conform CF	Imobil format din teren extravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 2593,62 mp din acte si 2475 din masuratori si constructiile C1(P+1E) cu Sc- 203 mp, C2(P) cu Sc- 65 mp si C3(D) cu Sc- 72 mp.
Identificare factica :	conform inspectie	Cu ocazia inspectiei proprietatii nu s-au constatat diferente fata de situatia descrisa in documente..
Dreptul de proprietate evaluat		Absolut (integral)
Amplasare in localitate :		zona periferica,
Denumire cartier		Grojdibodu zona Dig Dunare
Vecinatati :	(prepond.R,I,A,etc.)	Terenuri libere de constructii
Calitatea vecinatatilor :	NS;S;B;FB	bună
Piata cumparatorului :	Da/Nu	DA
Piata vanzatorului :	Da/Nu	NU
CMBU :	actuala/viitoare	Comerciala(agrement)
Teren		
Intravilan / extravilan :	conform adeverinta	extravilan
Categoria de folosinta :		Curti constructii
Suprafata :	mp/ha	2475 mp
Utilitati la front stradal :		fara
Tipul drumului de acces la terenul evaluat : (asfalt;piatra;pamant)		neasfaltat
Calitatea/starea drumului de acces :	NS;S;B;FB	nesatisfacatoare
Autorizatie de construire :	Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism :	Da/Nu	Nu
Constructii		
Tip :	R;I;C;A etc	Administrative/Depozitare
Regim de inaltime :		P;D;P+1E
Vechime :	ani	~ aprox 52 ani
Stare tehnica apreciata :	S,B,FB	satisfacatoare
Gradul de finisare a constructiilor evaluate :	S;M;I	Inferioare
Modernizari :	Da/Nu	Nu
Sc;Sd;Su :	mp.	Sc – 340 mp; Scd – 543 mp.

SINTEZA EVALUĂRII

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

Tipul valorii: Chiria de piață

„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.”.

Scopul evaluării: Estimarea chiriei de piata in vederea inchirierii imobilului

In vederea estimarii chiriei de piata s-a estimat si valoarea de piata a proprietatii.

„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 confidențiale; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- 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

Chiria de piata lunara estimata pentru imobilul supus analizei, imobil inscris in CF 50008
Grojdibodu este de :

227 Euro/luna echivalent a 1.126 lei/luna

Chiria 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 evaluarii	9
1.9	Data evaluării.....	9
1.10	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	9
1.11	Natura si sursa informațiilor utilizate	10
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 2020	12
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	13
2.5	Descrierea (analiza) fizică a proprietății.....	14
	Teren.....	15
	Poze amplasament	15
	Construcții	17
3	Analiza pieței	21
3.1	Analiza cererii	21
3.2	Analiza ofertei.....	21
3.3	Echilibrul pieței	22
3.4	Analiza prețurilor	22
4	Cea mai bună utilizare	23

5	Estimare valoare de piata proprietate si estimarea chiriei de piata.....	24
5.1	Abordarea prin cost	24
	Estimarea valorii terenului	25
	Estimare costului de înlocuire net al construcțiilor.....	28
5.2	Abordarea prin piață.....	31
5.3	Abordarea prin venit	32
5.4	Estimarea chiriei de piata	33
6	Reconcilierea valorilor obținute. Declararea valorii.....	34
7	ANEXE	35
7.1	Informații utilizate (Surse de informatii).....	35
7.2	Schițe, planuri, acte ale proprietății	44

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 2020), 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

Estimarea chiriei de piata in vederea inchirierii imobilului

1.6 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

BUNURI IMOBILE
▪ Imobil format din teren extravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 2593,62 mp din acte si 2475 din masuratori si constructiile C1(P+1E) cu Sc- 203 mp, C2(P) cu Sc- 65 mp si C3(D) cu Sc- 72 mp.
Adresa proprietatii ▪ Comuna Grojdibodu, jud. Olt

Dreptul de proprietate evaluat

- **Dreptul deplin (absolut)** de proprietate, cota actuala de 1/1 apartine domeniului public al Orasul Corabia (CIF 4716810) in baza:

Hotararea nr. 657 din 07.07.2010 emis de Guvernul Romaniei;
Act administrativ nr. 17190 din 10.08.2009 (documentatie cadastrala avizata sub nr. 17190/2009 de OCPI Olt)

1.7 Tipul valorii estimate

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “chiriei de piață” așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii.

Chiria de piață:

„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.”.

In vederea estimarii chiriei de piata s-a estimat si valoarea de piata a proprietatii.

„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 € = 4,9488 lei

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

1.8 Moneda evaluarii

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	▪ 27.01.2022
Data inspecției	▪ Inspecția a fost efectuată de către evaluator Tufaroiu Marcel în prezența reprezentantului clientului la data de 23.12.2021
Data de referință a evaluării	▪ 23.12.2021 ▪ Evaluarea se face in ipoteza ca bunul imobil supus evaluarii se regaseste la data evaluarii in aceeasi stare ca la data inspeciei.

1.10 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- In vederea identificarii proprietatii evaluatorul a avut la dispozitie: certificat de urbanism nr. 97/17.12.2021 emis de Primaria Corabia, extras CF 50008 Grojdibodu emis in baza cererii nr.67448/24.07.2020 ,indicatii reprezentant client,Geoportal ANCPI;
- Inspecția proprietatii (accesul) a fost asigurat de catre reprezentantului clientului si au fost vizualizate componentele proprietatii la care am avut acces;
- In 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 si 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, 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)”

EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR editura MATRIX ROM, Cataloage 1964

BULETIN DOCUMENTAR EXPERTIZĂ TEHNICĂ 158 – DECEMBRIE 2021

- 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, 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;
- Previziunile, 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, neexpuse 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;
- În estimarea redevenței minime anuale s-a ținut cont și de Articol 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții “Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente
- Evaluarea se face în ipoteza ca bunul imobil supus evaluării se regăsește la data evaluării în aceeași stare ca la data inspecției.
- Având în vedere că nu am avut la dispoziție documentația cadastrală, estimarea s-a făcut în baza suprafețelor preluate din extrasul de carte funciara și din certificatul de urbanism avut la dispoziție.
- De asemenea având în vedere că nu am avut la dispoziție documentele de proprietate, evaluarea se face în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra imobilului în favoarea Orasul Corabia.
- Ipoteze speciale semnificative considerate în estimarea valorii
În evaluare nu am avut la dispoziție un plan de amplasament și delimitare a imobilului.
Din documentele avute la dispoziție nu ne putem edifica asupra tipului drumului de acces la proprietatea analizată. Din certificatul de urbanism avut la dispoziție și atasat prezentului raport de evaluare rezultă că vecinii imobilului sunt Ocolul Silvic, nefăcând referire la vre-un drum de acces. De asemenea în extrasul de carte funciara avut la dispoziție nu este precizat vre-un drept de servitute de trecere. În aceste condiții, evaluarea se realizează în ipoteza specială semnificativă a liberului acces, neangrădit și cu titlu gratuit la proprietatea analizată.

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 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.

1.14 Reglementări / Conformitatea cu SEV 2020

În conformitate cu Standardele ANEVAR 2020 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 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 2020

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 Comuna Grojdibodu , această adresă se află în zona periferică a comunei în apropierea fluviului Dunarea..

2.2 Descrierea Juridică

Imobil format din teren extravilan categoria de folosință curți construcții în suprafața de 2593,62 mp din acte și 2475 din măsurători și construcțiile C1(P+1E) cu Sc- 203 mp, C2(P) cu Sc- 65 mp și C3(D) cu Sc- 72 mp.

2.3 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nici o componentă nonimobiliară.

2.4 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

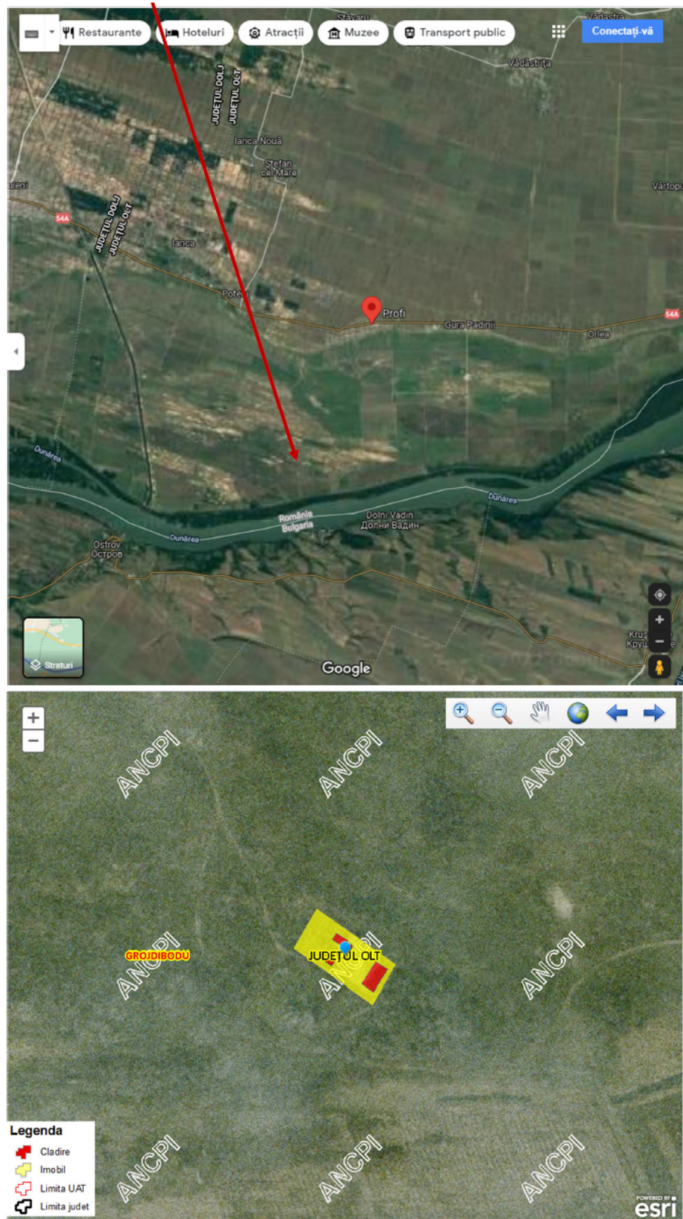
Corabia este un oraș în județul Olt, Oltenia, România, format din localitățile componente Corabia (reședința), Tudor Vladimirescu și din satul Vârtopu. Are o populație de 16.441 de locuitori.

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 situat în lunca Dunării, Com. Grojdibodu, jud. Olt.

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	☒ Lunca Dunării
Infrastructură	☐ Bună	☐ Medie	☒ slabă
Tipul drumului de acces la proprietate – strada asfaltată.			
Accesul în zonă	☒ Auto	☐ Bus	☐ Tramvai
	☐ Metrou		
Vârsta construcțiilor în zonă	☐ < 50 ani	☐ ~ 50 ani	☐ > 50 ani
Utilități	☐ En. Elect.	☐ Apa	☐ Rețea gaz
	☐ Fosa septica		
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 evaluată		



Concluzii generale

- În zonă nu sunt edificat construcții
- Ambient liniștit, fără poluare cu noxe auto ;
- Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți.

2.5 Descrierea (analiza) fizică a proprietății

Teren

Identificare	▪ Teren extravilan categoria de folosinta curti constructii		
Tipul	▪ extravilan		
Utilitati	▪ fara (nu a fost identificat put forat si/sau fosa septica)		
Suprafata			
Conform plan de amplasament	▪ 2475 mp		
Cota	☐ indiviză	☒ exclusivă	
Proprietate	☒ UAT	☐ Personală	
Front stradal	☒ nu	☐ Da	
Forma	☐ neregulată	☒ regulată	
Planeitate	☐ inclinat	☒ In mare parte plan	
Amenajări	▪ Ziduri de sprijin	☐ da	☒ nu
	▪ Canale de desecare	☐ da	☒ nu
	▪ Platforme betonate	☒ da	☐ nu
	▪ Alte instalații	☐ da	☒ nu

Poze amplasament





Construcții

C1 – Pavillion administrativ (P+1E) Sc – 203 mp ; Scd – 406 mp.
An PiF - 1969

Infrastructura – fundatii continue din beton ;

Suprastructura – zidarie portanta din caramida;

Invelitoarea - terasa necirculabila;

Plansee – beton;

Finisajele cladirii sunt inferioare si intr-o stare avansata de degradare: pardoseala este din ciment , peretii sunt tencuiti ,driscuiti si acoperiti cu var si/sau vopsea. La grupurile sanitare si in bucatarie peretii sunt acoperiti partial cu faianta.

Tamplaria exterioara si cea interioara lipseste.

Instalatiile functionale necesita a fi refacute in totalitate.

Incalzirea cladirii se realiza cu sobe de teracota cu combustibil solid(lemne). Sobe au fost demolate.





C2 – Dependinta- adăpost animale (P) Sc – 65 mp ;
An PIF 1969

Infrastructura – fundații continue din beton ;
Suprastructura – zidărie portantă din cărămidă;
Învelișul – terasă necirculabilă;
Finisajele clădirii sunt inferioare și într-o stare avansată de degradare: pardoseala este din pământ , pereții sunt tencuiți , driscuiți și acoperiți cu var și/sau vopsea. Tamplăria lipsește.
Instalația electrică necesită a fi refăcută.



C3 – Depozit alimente (Demisol) Sc – 72 mp ;
An PIF 1969

Infrastructura – zidărie din cărămidă ;
Suprastructura – zidărie portantă din cărămidă;
Învelișul – terasă necirculabilă;
Finisajele clădirii sunt inferioare și într-o stare avansată de degradare: pardoseala este din pământ , pereții sunt tencuiți , driscuiți și acoperiți cu var. Tamplăria lipsește.
Instalația electrică necesită a fi refăcută.



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 proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul comercial(agrement).

Zona de amplasare	Comuna Grojdibodu, zona periferica in apropierea fluviului Dunarea
Localizare proprietate	Comuna Grojdibodu
Arealul analizat	Conform tipului pieței, <i>pieța regională</i> , a fost analizată zona de amplasare a proprietății, zone similare ca dezvoltare din localitate sau alte localitati din jud. Olt.

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	☒ In scadere	☐ stagnare	☐ In crestere
Accesul in zona	☒ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☐ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Cresterea econ. a zonei	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la producția și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Cantitatea prop. competitive	☐ mare	☐ medie	☒ mica
Calitate prop. competitive	☒ Noi	☒ Vechi	
Disponibilitatea terenului liber	☒ Mare	☐ Medie	☐ Mica
Tendința prețului terenului	☐ scadere	☒ stagnare	☐ 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:	<i>Caracterizata de o cerere in crestere, un decalaj corespunzator in oferta si o crestere a preturilor</i>
NU	Piata in declin:	<i>Scaderea cererii este insotita de o oferta relativ excedentara si o scadere a preturilor</i>
DA	Piata a comparatorului	<i>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)</i>
NU	Piata a vanzatorului	<i>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.</i>

3.4 Analiza prețurilor

Prețul terenurilor comparabile	- Min: 0.2 € / m² - Max: 0.5 € / m²
Costuri de construire	- Min: 250 € / m² construit - Max: 400 € / m² construit Constructii noi de tipul celor analizate

	▪ Marjele de profit ale promotorilor / antreprenorilor care construiesc si vand proprietati similare se situeaza in jurul valorii de 4% - 10%
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

☒

Comercial (Agreement)

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 periferică a Com. Grojdibodu, jud. Olt, în imediată apropiere a fluviului Dunarea, zona nepopulată, cu un „*vad comercial*” inexistent. 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 spațiu comercial (agrement) 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 productivității 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:

- comercial (agrement)

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 de utilizarea nonrezidențială, 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, amplasarea constructiilor pe teren, zona ,consider ca cea mai buna utilizare a proprietatii este cea comerciala(agrement)

Proprietatea evaluată este spatiu comercial(de agrement) 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 si estimarea chiriei de piata

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 depreciilor s-a folosit o metodă de segregare a depreciilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a depreciilor, 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 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				
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Aiustari cantitative				
Pret de oferta/vanzare (EURO)/ MP	EUR/ MP	0,20	0,27	0,40
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzactie (%)	-10%	-0,02	-0,027	-0,04
Pret ajustat (EUR/mp)		0,18	0,24	0,36
Motivare ajustare	S-au ajustat comparabilele oferitate datorita faptului ca aceste proprietati sunt oferitate si nu tranzactii. Din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute (interviuri) rezulta ca pretul final de tranzactionare al proprietatilor de acest fel este mai mic in comparatie cu pretul de oferta.			
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)			
Conditii de finantare	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.			
Conditii 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 evaluarii			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Tip teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		0,18	0,24	0,36
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Aiustari calitative				
Localizare	Loc. Grojdibodu, zona digul Dunarii, jud. Olt	Loc. Grojdibodu, jud. Olt	Loc. Grojdibodu, jud. Olt	Loc. Grojdibodu, jud. Olt
Comparabilitate		0	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabilitate similara.			
Utilitati disponibile	fara	fara	fara	energie electrica in zona
Comparabilitate		0	0	-
Motivare comparabilitate	Comparabila 3 este superioara proprietatii analizate, aceasta beneficiind de energie electrica in zona.			
Acces	drum neasfaltat/acces greu si indirect	drum neasfaltat/acces mai bun	drum neasfaltat/acces mai bun	drum neasfaltat/acces mai bun
Comparabilitate		-	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt superioare proprietatii analizate, acestea avand un acces mai bun comparativ cu accesul proprietatii analizate.			
Zona posibili inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
Comparabilitate		0	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabilitate similara.			
Topografie	in mare parte plan	plan	plan	plan
Comparabilitate		0	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabilitate similara.			
Suprafata (mp)	2.475	1.300	880	1.100
Comparabilitate	0	-	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele cunt superioare proprietatii analizate din punct de vedere al suprafetei.			
Forma /deschiderea la drum/ raportul laturilor	forma regulata/ deschidere buna/raport bun al laturilor	Forma regulata /deschidere mica/ raport mai putin bun al laturilor	Forma regulata /deschidere mica/ raport mai putin bun al laturilor	Forma regulata /deschidere mica/ raport mai putin bun al laturilor
Comparabilitate		+	+	+
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt inferioare proprietatii analizate din punct de vedere al deschiderii la drum si al raportului laturilor.			
Utilizare probabila permisa/categoria de folosinta	Comerciala/ curti constructii	Agricola/ arabil	Agricola/ arabil	Unitati agricole / arabil
Comparabilitate		+	+	+
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt inferioare proprietatii analizate din punct de vedere al utilizarii probabile si/sau a categoriei de folosinta.			
Amenajari teren	partial platforme betonate	fara	fara	fara
Comparabilitate		+	+	+
Motivare comparabilitate	Comparabilele sunt inferioare proprietatii analizate, aceste nebeneficiind de amenajari.			
Necesar eliberare teren (constructii,deseuri constructii,etc)	fara	fara	fara	fara
Comparabilitate		0	0	0
Motivare comparabilitate	Comparabilitate similara.			
Comparabile		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ajustat (EUR/mp)		0,18	0,24	0,36
Situatie ajustari calitative				
- negative		2	2	3
- nule		11	11	10
- pozitive		3	3	3
Comparabilitate totala		pozitiva	pozitiva	nula
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	0,36	nula	similara	
Proprietatea subiect				
Comparabila 2	0,24	pozitiva	inferioara	
Comparabila 1	0,18	pozitiva	inferioara	
Valoarea unitara de piata selectata (EUR/mp)	0,36	Valoarea de piata unitara a proprietatii analizate este la nivelul pretului de oferta ajustat al comparabilei 3, aceasta avand comparabilitate totala similara cu proprietatea analizata.Astfel valoarea de piata unitara estimata este de 0,36 Euro/mp.		
Valoarea de piata selectata EUR - rotund	891			
Valoarea de piata selectata LEI - rotund	4.409			
Curs valutar 1 Euro	4,9488			
Data evaluarii	23.12.2021			

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 cataloagelor EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCTIILOR editura MATRIX ROM ,Cataloage 1964
BULETIN DOCUMENTAR EXPERTIZA TEHNICA 158 – DECEMBRIE 2021

Estimarea deprecierei externe:

Depreciere externa amplasament		
	Comparabila 1	Comparabila 2
1. Pret oferta proprietate similara	34.500 €	11.000 €
2. Ajustare pentru tip tranzactie (%)	10%	10%
3.Pret ajustat (EURO)	31.050 €	9.900 €
4.Suprafata teren	0 mp	5.000 mp
5.. Valoare estimata pentru teren (estimat evaluator)	0,0 €/mp	0,27 €/mp
6. Total valoare teren 5*6	- €	1.350 €
7. Pret Oferta ramas pentru constructii 3-6	31.050 €	8.550 €
8. CIB constructie (CIB Corneliu Schiopu)	500 €	400 €
9. Suprafata desfasurata constructie	425 mp	150 mp
10. Total CIB constructie 8*9	212.500 €	60.000 €
11. Depreciere fizica estimata evaluator	50%	50%
12. Depreciere functionala	0%	0%
13. CIB depreciat fizic si functional $10 \cdot (1-11) \cdot (1-12)$	106.250 €	30.000 €
14. Depreciere externa $(13-7)/13$	71%	72%

Estimarea deprecierei externe a fost realizata prin metoda alocarii deprecierei preluate de pe piata.

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

ABORDAREA PRIN COST - ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT AL CONSTRUCTIEI

Fisa de calcul:

Tip constructie: Constructie din zidarie portanta din caramida
Destinatie conf. CF : Pavilion Administrativ
Nr. CF 50008 Grojdibodu
Nr. cadastral: 50008-C1
Regim de inaltime: P+1E
Adresa: Comuna Grojdibodu, jud. Olt
Sc: 203 mp
Scd: 406 mp
Anul PIF: 1969

Catalog nr. 124 Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative ,Edfitura MATRIXROM

Fisa nr. : 6

Indicatorii valorii de inlocuire:

Constructie	Tip finisaj	Suprafata construita desfasurata	Cost unitar de inlocuire lei/mp Scd valabil la 01.01.1965	Cost total de inlocuire valabil la 01.01.1965 (ROL)	Indice de actualizare a costului istoric, conform buletin documentar de expertiza tehnica nr. 157 (Editat de CET-R) la data de 30.09.2021	CIB fara TVA la 30.09.2021 (RON)	CIB fara TVA la data evaluarii (IPC 1.0253)
					cu TVA	fara TVA	
Pavilion administrativ	medii	406	584 lei/mp	237.145 lei	37.120,826	31.193,971	739.748
							761.867

Ponderea pe categorii de lucrari in valoarea de inlocuire a intregii constructii:

Constructii: 92%
Instalatii electrice: 3%
Instalatii sanitare: 5%

Corectii

CIB 615 lei/mp 578 lei/mp 0,94 pentru inaltimea incaperii de aprox. 2,8
 6 lei/mp pentru acoperis terasa

ABORDAREA PRIN COST - ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT AL CONSTRUCTIEI

Fisa de calcul:

Tip constructie: Constructie din zidarie portanta din caramida
Destinatie conf. CF : Dependinta -adapost animale
Nr. CF 50008 Grojdibodu
Nr. cadastral: 50008-C2
Regim de inaltime: P
Adresa: Comuna Grojdibodu, jud. Olt
Sc: 65 mp
Scd: 65 mp
Anul PIF: 1969

Catalog nr. 124 Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative ,Edfitura MATRIXROM

Fisa nr. : 11

Indicatorii valorii de inlocuire:

Constructie	Tip finisaj	Suprafata construita desfasurata	Cost unitar de inlocuire lei/mp Scd valabil la 01.01.1965	Cost total de inlocuire valabil la 01.01.1965 (ROL)	Indice de actualizare a costului istoric, conform buletin documentar de expertiza tehnica nr. 157 (Editat de CET-R) la data de 30.09.2021	CIB fara TVA la 30.09.2021 (RON)	CIB fara TVA la data evaluarii (IPC 1.0253)
					cu TVA	fara TVA	
Dependinta la pavilionul administrativ	inferioare	65	547 lei/mp	35.555 lei	37.120,826	31.193,971	110.910
							114.226

Ponderea pe categorii de lucrari in valoarea de inlocuire a intregii constructii:

Constructii: 99%
Instalatii electrice: 1%

Corectii

CIB 535 lei/mp 12 lei/mp pentru acoperis terasa

ABORDAREA PRIN COST - ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT AL CONSTRUCTIEI

Fisa de calcul:

Tip constructie:	Constructie din zidarie, ingropata
Destinatie conf. CF :	Depozit alimente
Nr. CF	50008 Grojdibodu
Nr. cadastral:	50008-C3
Regim de inaltime:	Demisol
Adresa:	Comuna Grojdibodu, jud. Olt
Sc:	72 mp
Scd:	72 mp
Anul PIF:	1969

Catalog nr. 124 Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative ,Editura MATRIXROM

Fisa nr. : 11

Indicatorii valorii de inlocuire:

Constructie	Tip finisaj	Suprafata construita desfasurata	Cost unitar de inlocuire lei/mp Scd valabil la 01.01.1965	Cost total de inlocuire valabil la 01.01.1965 (ROL)	Indice de actualizare a costului istoric, conform buletin documentar de expertiza tehnica nr. 157 (Editat de CET-R) la data de 30.09.2021	CIB fara TVA la 30.09.2021 (RON)	CIB fara TVA la data evaluarii (IPC 1.0253)
					cu TVA	fara TVA	
Depozit alimente	Inferioare	72	392 lei/mp	28.224 lei	37.120,826	31.193,971	88.042
							90.674

S-a aplicat o corectie de 12 lei/ mp Ad pentru invelitoare terasa.

Ponderea pe categorii de lucrari in valoarea de inlocuire a intregii constructii:

Constructii:	99%
Instalatii electrice :	1%

Element constr. - Ponderea in total valoare															
Denumire mijloc fix			struct.		anvel.		finis.		inst.						
C1			43,30%		20,30%		28,40%		8,00%						
C2			45,66%		22,66%		30,68%		1,00%						
C3			45,66%		22,66%		30,68%		1,00%						
Nr. crt.	Denumire - Carte funciara 50008 Corabia	Dat in folosinta PIF	Tip structura	Suprafata construita desfasurata	CIB unitar	CIB Total		VARSTA	DVUT	Uzura fizica recuperata bila	UZF structura % (varsta efectiva) estimat evaluator	DUV anvelopa	UZF anvelopa %	DUV Finisaje	UZF finisaje % (varsta efectiva) estimat evaluator
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	C1	1969	zidarie portanta caramida	406 mp	379,19 €/mp	153.950 €	761.867 lei	52 ani	100 ani	- lei	52%	60 ani	87%	80 ani	80%
2	C2	1969	zidarie portanta caramida	65 mp	355,10 €/mp	23.082 €	114.226 lei	52 ani	100 ani	- lei	52%	60 ani	87%	80 ani	80%
3	C3	1969	zidarie portanta caramida	72 mp	254,48 €/mp	18.322 €	90.674 lei	52 ani	100 ani	- lei	52%	60 ani	87%	80 ani	80%
TOTAL CONSTRUCTII				543,00 mp		195.354 €	966.767 lei			- lei					

TEREN IN EXPLOATARE

2.475 mp

Valoare de piata estimata
proprietate

Curs de schimb folosit 1 € = 4,9488 RON
Data estimarii 23.12.2021

DUV încalzit	UZF încalzit %	UZF (%)	Uzura fizică nerecuperabilă	Depreciere funcțională		Valoare rămasă după deducere uzura fizică și depreciere funcțională	Depreciere din cauze externe		Valoare justă propusă de evaluator		CIN unitar
				%	absolut		%	absolut			
17	18	19	20	21		22	23		24		25
40 ani	100%	71%	539.625 lei	0%	- lei	222.242 lei	71%	157.792 lei	64.450,00 lei	13.023 €	32 €/mp
40 ani	100%	69%	78.731 lei	0%	- lei	35.495 lei	71%	25.201 lei	10.294,00 lei	2.080 €	32 €/mp
40 ani	100%	69%	62.498 lei	0%	- lei	28.176 lei	71%	20.005 lei	8.171,00 lei	1.651 €	23 €/mp
			680.854 lei		- lei	285.913 lei	71%	202.998 lei	82.915,00 lei	16.754 €	31 €/mp

4.409 lei 891 €

Valoare de piață estimată proprietate 87.322 lei 17.645 €

Valoare obținută - abordarea prin cost = 17.645 € echivalent a 87.322 lei

Valoarea de piață estimată a proprietății (teren + construcție) prin această abordare include și valoarea de piață a terenului care a fost estimată la 891 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 = neaplicabila € echivalent neaplicabila lei

5.3 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit 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 se determina 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 beneficiara (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). Pentru determinarea VBr se utilizează 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 transforma 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 potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății;
- Grad de ocupare – se poate considera 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 imobil, asigurarea) cheltuieli cu managementul proprietatii si intretinerea spatiilor comune si reparatii .
- Cheltuielile aferente proprietarului : impozitul pe proprietate conform Codului fiscal este 0 in acest caz, asigurarea se poate estima ca fiind 0.25% din costul brut diminuat cu deprecierea fizica, cheltuielile de management au fost estimate ca fiind 1% din venit iar cheltuielile cu reparatii si intretinere se pot estima ca fiind 0.3 % din costul brut diminuat cu deprecierea fizica.
- 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 catre: CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank si prezentate in revista "Valoarea oriunde este ea" , ratele de capitalizare pentru spatii de genul celui analizat în orase secundare se situează în intervalul 9%-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 rata de bază deflatată la care se adaugă o prima de risc.

În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de caracteristicile proprietatii, de condițiile locale specific, amplasare precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, se poate selecta o rată de capitalizare de 12%.

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

V- valoare de piata proprietate

VNE – venit net efectiv

c- rata de capitalizare

In zona de piata analizata nu este o piata activa in ceea ce priveste inchirierea proprietatilor de genul celui analizat, astfel abordarea prin venit in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii nu a putut fi aplicata. De altfel estimarea chiriei de piata este insusi scopul acestui raport de evaluare.

Abordarea prin venit = neaplicabila € echivalent neaplicabila lei

5.4 Estimarea chiriei de piata

Pentru estimarea chiriei de piata în vederea închirierii imobilului (teren + constructie), evaluatorul a folosit 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 porneste de la chiria de piata, în acest caz se porneste de la valoarea de piata a proprietatii obținută prin abordarea prin cost și se ajunge la estimarea chiriei de piata pentru proprietatea analizată.

Estimare chirie de piata proprietate (a se vedea cap. Abordarea prin venit)

1	Valoare de piata estimata proprietate	17.645 €	Conf. estimare
2	Costuri de conversie / reparatii / investiii de adecvare	- €	Nu este cazul/ valoarea de piata a constructiei este estimata la stadiul existent la data evaluarii
3	Valoare de piata estimata proprietate	17.645 €	crt. 1 + crt. 2
4	Rata de capitalizare	12%	conf. analiza piata
5	Venit net din exploatare	2.117 €	crt. 3*crt. 4
6	Cheltuieli cu managementul proprietatii	21 €	1% din VNE
7	Intretinere si reparatii	173 €	0.3% din CIB diminuat cu deprecierea fizica
8	Asigurari	144 €	0.25% din CIB diminuat cu deprecierea fizica
9	Impozit proprietate	- €	Conf. Cod Fiscal
10	Venit Brut Efectiv (VBE)	2.456 €	crt. 5+crt. 6+crt. 7+crt. 8+ crt.9
11	Grad de ocupare	90%	conf. analiza piata
12	Venit Brut Potential Anual (VBP) (Chirie anuala (EURO))	2.729 €	crt. 10/crt.11
13	Chirie lunara estimata (Euro)	227 €	crt.12 /12
14	Chirie lunara estimata (lei)	1.126 lei	
	Data evaluarii	23.12.2021	
	Curs 1 € =	4,9488 lei	

Chirie de piata estimata proprietate 227 Euro/luna echivalent a 1.126 lei/luna

Chiria 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 neaplicabila € neaplicabila lei	Abordarea prin cost 17.645 € 87.322 lei
<i>În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:</i>			
<i>Adecvarea metodei</i>	bună	bună	bună
<i>Precizia</i>	bună	bună	bună
<i>Cantitatea informațiilor</i>	mică	mică	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:

17.645 € echivalent a 87.322 lei

Valoarea de piata estimata a proprietatii (teren + constructii) ,include si valoarea de piata a terenului care a fost estimata la 891 Euro.

Valoarea de piata a fost estimata prin abordarea prin cost

Chirie de piata estimata proprietate 227 Euro/luna echivalent a 1.126 lei/luna

Valoarea de piata a imobilului si chiria de piata estimata nu sunt influentate de TVA.

Evaluator Tufaroiu Marcel	
Tufaroiu Marcel P.F.A.	

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
- revistele de profil: Vand și Cumpar ;
- Devize de lucrări construcții/finisaje.
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică (<http://www.insse.ro/cms/>)

Comparabile folosite în estimarea valorii de piață a terenului:

PRIMĂRIA UAT GROJDI BODU	
Numele și prenumele funcționarului primăriei care primește cererea (*) AUREL DOBRE	Semnătura funcționarului care primește oferta de vânzare (*)

Stimata doamna primar / Stimate domnule primar,

1. (*) Subsemnatul/Subsemnata, **MIHĂIȚĂ IONUT CĂTĂLIN**, CNP de Preemptor de rangul

2. identificat/identificata cu CI. seria ..OT nr. .74868.., data și locul nașterii **14.07.1989** -

localitatea CORABIA, județul/țara ...OLT/ROMÂNIA.....

2. (*) cu domiciliul în: localitatea **GROJDI BODU, OLT, Str. TEODOR NICOLĂINĂ 63**, codul poștal, țara **ROMANIA**, telefon, fax, e-mail, cetățenia

starea civilă

3. (**) reședința în România (daca este cazul):
 localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul, codul poștal, telefon, fax, e-mail

4. (***) prin
 (numele și prenumele)
 CNP/CIF in calitate de, conform, localitatea, str., bl., sc., et., ap., județul/sectorul, codul poștal, telefon, fax, e-mail

prin prezenta îmi exprim intenția ferma de cumpărare și accept oferta de vânzare pentru terenul agricol extravilan în suprafața de **0,13 ha**, identificat cu număr cadastral **56333**, înscris în cartea funciara nr. **56333** a localității **GROJDI BODU**, și înscrisă în data de **18.01.2022** la sediul Primăriei UAT **GROJDI BODU**.

Prețul oferit pentru cumpărare este de **1300 lei** (unamitrisute lei și zero bani).
 (Prețul se va scrie în cifre și litere.)

În susținerea comunicării de acceptare și a calitatii de preemptor, depun următoarele acte doveditoare:

1. ..Copie..CI.....;

2. ...Contract de arendă

3.;

4.;

5.;

Sunt de acord ca datele din comunicarea de acceptare a ofertei de vânzare și din documentele anexate să fie introduse în bazele de date care se organizează în temeiul Legii nr. 17/2014, cu modificările ulterioare, cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, cu modificările și completările ulterioare.

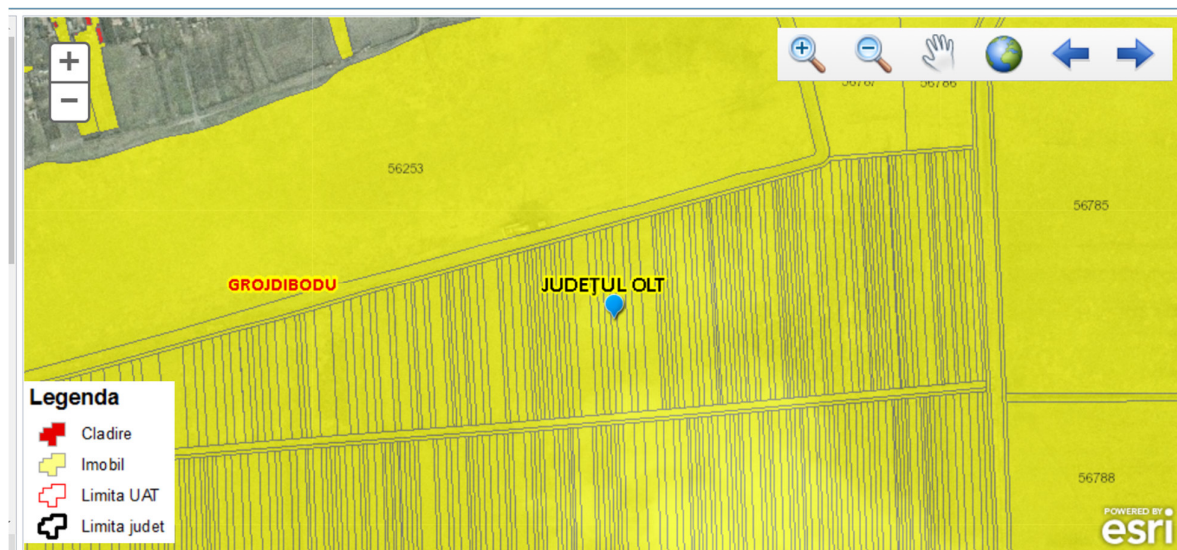
Cunoscând ca falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Preemptor potențial compărător/împuțernicit,
MIHĂIȚĂ IONUT CĂTĂLIN
 (numele și prenumele în clar)

Semnătura 

Data: **18.01.2022**

NOTE:
 - Căminurile notate cu (*) sunt obligatorii de completat.



Comp. 2

<https://www.dadr-olt.ro/dadr-new/oferte-terenuri/4579/oferta-4579>

80219282208

ANEXA Nr. 1 la normele metodologice

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VANZARE TEREN

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ
OFERTA NR. 4319
ZIUA 15 LUNA 12 20

Informații:

REDCU VIRGIL, CNP [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea [redacted]
[redacted] BODU, Str.DUMITRU IANULESCU 73, județul/sectorul OLT, codul poștal [redacted]
e-mail [redacted], tel. [redacted]

REDCU NICULINA, CNP 2640827282208, având adresa de comunicare în: localitatea [redacted]
[redacted] BODU, Str.DUMITRU IANULESCU 73, județul/sectorul OLT, codul poștal [redacted]
e-mail [redacted], tel. [redacted]

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,88 (ha), la preț de 12000(lei)²⁾ unamii două sute lei și zero bani.
Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

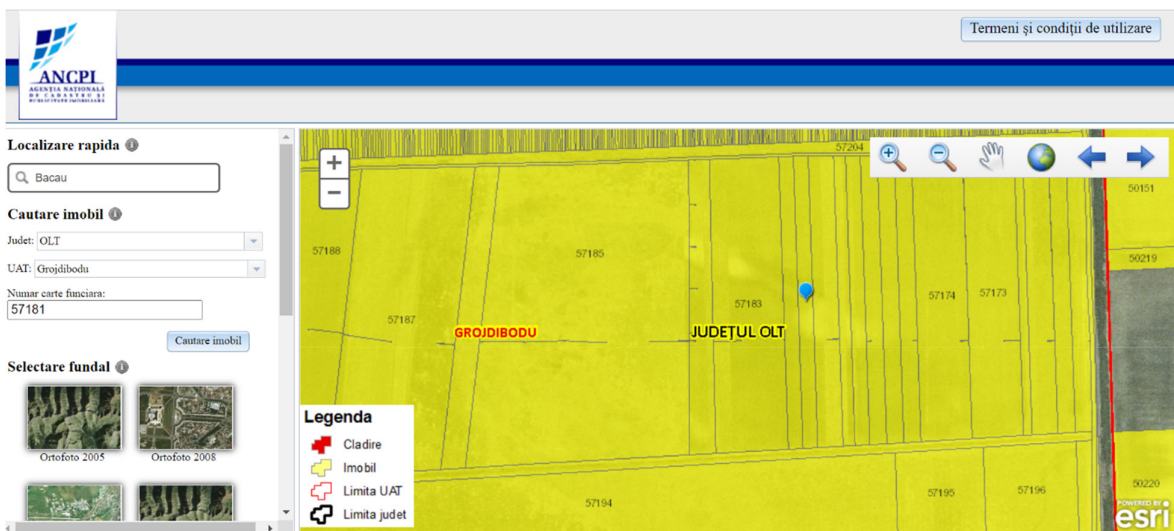
Identificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ³⁾ (**)	Obs.
	Orașul/Comuna/Județul (**)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcella (**)		
Se completează de către [redacted]	GROJDI BODU / OLT	0,88	57181	57181	61	13	Teren arabil	...
Identificat primar ⁴⁾	X	X	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 ca datele sunt reale și complete.

Declaram, în temă, în prezenta, în numele și prenumele în clar)

Semnatura [redacted]

[Stampa Direcției pentru Agricultură, Județul Olt]



<https://www.dadr-olt.ro/dadr-new/oferte-terenuri/3911/acceptare-oferta-3911>

3911

ANEXA Nr. 18
la normele metodologice

Formular pentru persoane fizice -
COMUNICARE DE ACCEPTARE
a ofertei de vânzare

Județul/localitatea OLT / GROJDI BODU	Nr. unic de înregistrare al ofertei de vânzare din Registrul de evidență Nr. 288/9 din 19.10.2021 zi/luna/an) (*)
PRIMARIA UAT GROJDI BODU	
Numele și prenumele funcționarului primăriei care primește cererea(*) AUREL DOBRE	Semnătura funcționarului care primește oferta de vânzare(*)

Stimata doamna primar / Stimate domnule primar,

1. (*) Subsemnatul/Subsemnata, **ILIE V.CONSTANTIN**, C.I. [redacted] de Preemptor de rangul 2, identificat/identificata cu C.I. seria OT. nr. locul nașterii 31.01.1955 - localitateaGROJDI BODU..... județul/țara ..OLT/ROMANIA.....

2. (*) cu domiciliul în: localitatea **GROJDI BODU, GROJDI BODU,OLT,Str.TEODOR NICOLAINA ,nr.101**, codul poștal, țara **ROMANIA**, telefon, fax, e-mail, cetățenia, starea civilă

3. (**) reședința în România (dacă este cazul):
localitatea, str. nr. bl. sc. et. ap. județul/sectorul, codul poștal, telefon, fax, e-mail

4. (***) prin, (numele și prenumele)
CNP/CIF, în calitate de, conform, localitatea, str. nr. bl. sc. et. ap. județul/sectorul, codul poștal, telefon, fax, e-mail

prin prezenta îmi exprim intenția ferma de cumpărare și accept oferta de vânzare pentru terenul agricol extravilan în suprafața de **0,11 ha**, identificat cu număr cadastral **56174**, înscris în cartea funciara nr. **56174** a localității **GROJDI BODU**, și afișată în data de **19.10.2021** la sediul Primăriei UAT **GROJDI BODU**.

Prețul oferit pentru cumpărare este de **2200 lei** (douamiiidousute lei și zero bani).
(Prețul se va scrie în cifre și litere.)

În susținerea comunicării de acceptare și a calitatii de preemptor, depun următoarele acte doveditoare:

-Copie C.I.....;
-Contract de arenda 267/19.12.2019.....;
-;
-;
-;

Sunt de acord ca datele din comunicarea de acceptare a ofertei de vânzare și din documentele anexate să fie introduse în bazele de date care se organizează în temeiul Legii nr. 17/2014, cu modificările ulterioare, cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, cu modificările și completările ulterioare.

Cunoscând ca 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.

Cunoscând ca 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.

Preemptor potențial compărător/împuțernicit,
ILIE V.CONSTANTIN
(numele și prenumele în clar)

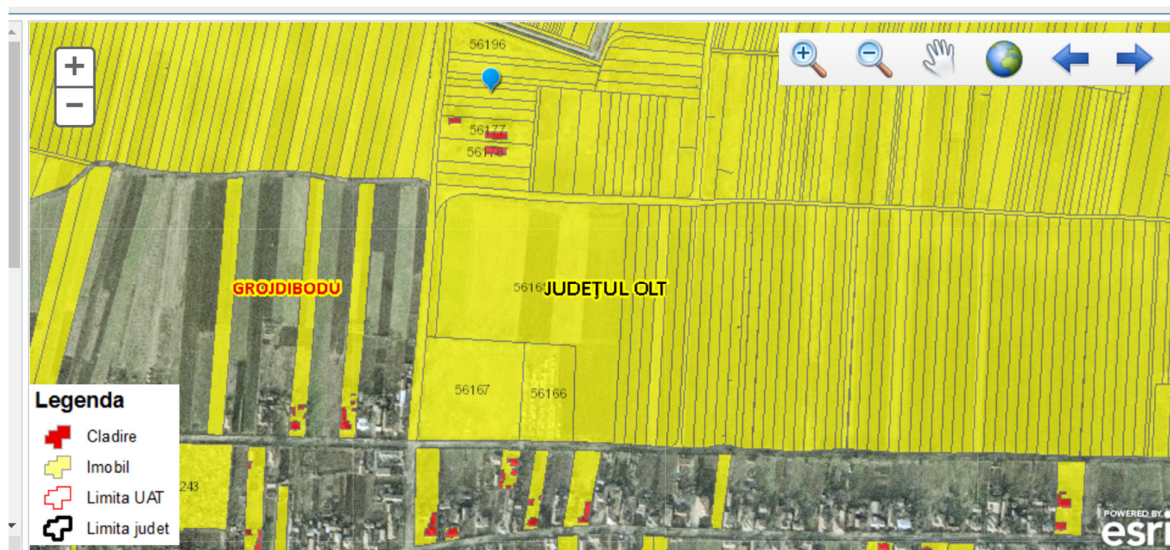
Semnătura



Data: **19.10.2021**

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatorii de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează de către cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene, ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau ai Confederației Elvețiene.
- Câmpurile notate cu (***) se completează dacă este cazul.



Comparabile folosite in estimarea deprecierei externe:

Comp.1

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-420mp-optasi-olt-etaj-1-IDf5TU9.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4>

Vanzator

Alin A.
Pe OLX din iulie 2019
Activ pe 23 ianuarie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Evaluează experiența

074 179 9727

Trimite mesaj

Postat 04 ianuarie 2022



Spatiu comercial 425mp Optasi, Olt, etaj 1

34 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 425 m²

Descriere

Spatiu comercial 425 mp localizat la etaj, Optasi pretabil magazin, croitorie, sala evenimnete, spatiu depozitare, show room, etc.

Exista apa curenta, posibilitatea de conectare la conducta de gaze.

Proprietar persoana fizica.

ID: 223051581

Vizualizări: 56

Raportează

Comp.2

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

Comercial ▾

Caută rapid...

Olt ☆

970 SPAȚII

3 LISTĂRI NOI

	Optasi (OT)	39.000 €	Spațiu comercial	420 m²	Proprietar
	Dobrosloveni (OT)	110.000 €	Spațiu industrial	4.000 m² · teren 4.000 m²	Proprietar
	Centru, Caracal (OT)	↑ 150.000 €	Spațiu industrial	P+1 · 900 m²	Proprietar
	Stoenești (OT)	60.000 €	Spațiu special	teren 4.520 m²	Proprietar
	Tudor Vladimirescu, 183, ...	150.000 €	Spațiu industrial	539 m² · teren 1.760 m²	Proprietar
	Bicaz, 5, Caracal (OT)	250 €	Spațiu comercial	8 camere · 300 m²	Proprietar
	Caracal (OT)	65 €	Spațiu comercial	45 m²	Proprietar
	Profa (OT)	11.000 €	Spațiu special	150 m² · teren 5.000 m²	Proprietar
	Centru, Balș (OT)	1.450.000 €	Spațiu comercial	3 camere · 2016 · 1.282 m²	Dezvoltator
	Brastavățu (OT)	60.000 €	Spațiu special	teren 2.000 m²	Proprietar
	Slatina (OT)	85.000 €	Spațiu comercial	24 m²	Proprietar
	Slatina (OT)	85.000 €	Spațiu comercial	55 m²	Proprietar
	Slozului, 1, Caracal (OT)	1.500.000 €	Spațiu industrial	3.000 m² · teren 23.000 m²	Proprietar
	Slatina (OT)	↑ 200.000 €	Hotel/Pensiune	4 camere · 296 m²	Proprietar
	Gară, Caracal (OT)	175.000 €	Soatiu industrial	4 camere · 11.400 m²	Proprietar

→

VS

Profa (OT)

82 zile pe piata | 04/12/2021

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu ▾

11.000 €

Pret initial

GRAFIC

Descriere

Vand fosta Distilarie 5000 mp teren + Cladire+ 2 bazine beton

Vand fosta Distilarie - Cladire din caramida 150 mp - 2 Bazine beton de 95 mp fiecare - Teren aferent suprafata 5000 mp (extravilan) - Locatie 500 m distanta de sat Pretabil ferma crestere animale Locatie: Com Spineni sat Profa jud Olt Vand nu fac schimb cu altceva.

Localizare

Profa (OT)

→

☆

⋮

VS

Profa (OT)
82 zile pe piata | 04/12/2021

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Contact

P

Proprietar
+40 723 353 566

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (3)

Teren aferent comp.2

<https://www.dadr-olt.ro/dadr-new/oferte-terenuri/4618/oferta-4618>

- Formular pentru persoane fizice -

NR 450/15.12.2021

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnata, SANDU FLOAREA, CN. 21410013071 adresa de comunicare in Mun

Com. Spineni, Jud. Olt, sat Cuza Voda. e-mail tel. 0769613900, **prin mandatar**

MORARIU RODICA GEORGIANA, CNP. 8100543071

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ OLT

OFERTA NR 4618

ZIUA 19 LUNA 12 20 21

³⁾ Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

Vînd teren agricol situat în extravilan, în suprafața de **0,50 ha** la prețul de **6700 ron** (sase miisaptesutele

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	Spineni jud. Olt	0,50			98	50	arabil	
Verificat primărie ⁴⁾	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

Vânzător/Împuternicit,

SANDU FLOAREA

prin mandatar MORARIU RODICA GEORGIANA (numele și

prenumele în clar)

Semnătura [Signature]

Data 15.12.2021

L.S.

[Signature]

ROMANIA

CUZAVODA

21410013071

Vânzător/Împuternicit,

SANDU FLOAREA

prin mandatar **MORARIU RODICA GEORGIANA** (numele și
prenumele în clar)

Semnătura

Data **15.12.2021**



Eularg

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

7.2 Schițe, planuri, acte ale proprietății

F.6
(pag.1)

ROMÂNIA
Județul Olt
Primăria Oraș Corabia
Nr. 97 din 17.12.2021

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 97 din 17.12.2021

În scopul: INFORMARE ÎN SCOPUL EVALUĂRII

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ Oane Iulică repr.al Orasului Corabia cu domiciliul ²⁾ sediul în județul OLT
municipiul/orașul/comuna CORABIA satul sectorul cod poștal 235300
str. CUZA VODA nr. 54 bl. sc. et. ap. telefon/fax 0249560703 e-mail
înregistrată la nr. 20495 din 17.12.2021
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul OLT
municipiul/orașul/comuna GROJDIBODU satul sectorul cod poștal
str. - nr. - bl. sc. et. ap. sau identificat prin ³⁾

Plan de încadrare în zona
Plan de situație

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. , faza PUG/PUZ/PUD,
aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Corabia nr. 47 / 2007
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,
cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Act .Administrativ nr.-17190 , din 10/08/2009 (documentatie cadastrala avizata
sub nr. 17190/2009 de OCPI OLT)

Act Normativ nr. Hotararea nr.657, din 07/07/2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI

C.F.Nr.50008 - Grojdibodu ; Nr. CF vechi :135 , Nr. cad. vechi :179

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se afla în extravilanul comunei Grojdibodu la categoria de folosinta curti -construcții
și se propune pentru : INFORMARE ÎN SCOPUL EVALUĂRII

¹⁾ Nume și prenume și statutul

²⁾ Adresa și statutul

³⁾ Date de certificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de Urbanism

3. REGIMUL TEHNIC :

Suprafata teren extravilan 2475,00mp.
S.const.la sol : C1=203,00mp - cu S. const.desf.=406,00mp
C2=65,00mp - cu S. const.desf.=65,00mp
C3=72,00mp - cu S. const.desf.=72,00mp

VECINATATI : N- Ocolul Silvic
S - Ocolul Silvic
E - Ocolul Silvic
V - Ocolul Silvic

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat ⁴⁾ pentru/întrucât:
INFORMARE IN SCOPUL EVALUARII

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☐ alimentare cu apă
canalizare

☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐ Arhitect
☐ Verificator
☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☐

☐

☐

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

☐

☐

☐

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

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

g) Documentele de plată taxe (copie)

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

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

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



Secretar general,
Jr. Florescu Vasile

Serviciul Urbanism
Ing. Săpca Costel

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

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50008 Grojdi bodu

Nr. cerere: 67648
Ziua: 24
Luna: 07
Anul: 2020

Cod verificare:
100086698530

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 135
Nr. cadastral vechi: 179

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50008	Din acte: 2.593,62 Masurata: 2.475	2593,62 mp teren din act

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50008-C1	Jud. Olt	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 203 mp;
A1.2	50008-C2	Jud. Olt	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 65 mp;
A1.3	50008-C3	Jud. Olt	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 72 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17190 / 10/08/2009 Act Administrativ nr. - 17190, din 10/08/2009 (- documentatie cadastrala avizata sub nr. 17190/2009 de OCPI Olt);	
B2 Se noteaza actualizarea informatiile tehnice cu privire la imobilul descris in partea I a cartii funciare.	A1, A1.1, A1.2, A1.3
67448 / 24/07/2020 Act Normativ nr. Hotararea nr. 657, din 07/07/2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
1) ORAS CORABIA, CIF: 4716810	

C. Partea III. SARCINI .

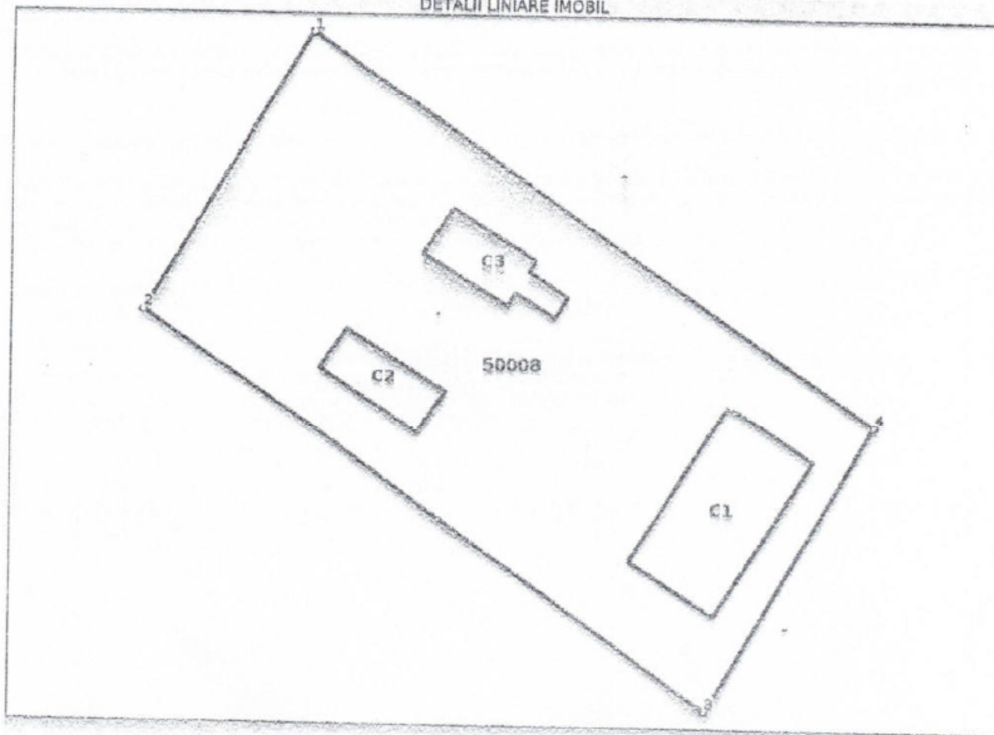
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50008	Din acte: 2.593,62 Masurata: 2.475	2593,62 mp teren din act

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	NU	2.475	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50008-C1	construcții administrative și social culturale	203	Cu acte	S. construita la sol:203 mp;
A1.2	50008-C2	construcții administrative și social culturale	65	Cu acte	S. construita la sol:65 mp;
A1.3	50008-C3	construcții administrative și social culturale	72	Cu acte	S. construita la sol:72 mp;

Lungime Segmente

Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	34.499
2	3	72.0
3	4	34.5
4	1	72.0

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
10-09-2020

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
CLARA MIRELA MARINESCU

Clara-Mirela
(parafa și semnătura)
Marinescu

Semnat digital de
Clara-Mirela Marinescu
Data: 2020.09.10
10:43:48 +03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)

Nr. 44.09-01
(inscris in evid. de cadastru)

ANEXA A

Exemplar nr.

SECRET DE SERVICIU
(după completare)



FIȘA DE INVENTARIERE a corpului de clădire (pavilionului) din perimetrul unității M. 0533 Potel

situată în str.
localitatea (orașul) com. Potel județul Olț nr.
cu destinația de administrativ ocupată de U.M. 0533 Potel
anul construcției 1969
situația juridică Administrația M.I. felul și nr. actului
de deținere al clădirii Extras din HCM nr. 906/18.05.1956 art. 49 al
Președintelui Consiliului de Miniștri
valoarea de bilanț 19034,56 mii lei
anul de când este folosită de unitate 1969



INTOCMIT
Comisia de inventariere
OPT. GHIDARCEA MARTIN