

R O M Â N I A – J U D E Ţ U L O L T

O R A Ş C O R A B I A – C O N S I L I U L L O C A L

Str. Cuza-Vodă, nr. 54; tel. 0249 560703; tel/fax 0249 506054 – 0249 506154

C.F. 4716810; Cont:RO50TREZ50924510220XXXXX–Trezoreria Corabia

E-mail : primariacorabia@yahoo.com

HOTĂRÂRE

Ref. la aprobare vânzare teren

Consiliul Local al oraşului Corabia, judeţul Olt, având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 2776/28.02.2018 iniţiat de primarul oraşului Corabia;
- Raportul nr. 2777/28.02.2018 al Serviciului A.P.L şi Biroului Urbanism;
- Cartea Funciară nr. 53377, numărul cadastral 53377;
- Raportul de evaluare nr. 2557/23.02.2018 întocmit de SC Wagner Construct Invest SRL
- Art. 36 (2) lit. c, (5) lit.b, 123 (1) şi (3) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Codul Civil;
- Certificat de urbanism de informare nr. 21/05.02.2018;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

În temeiul art. 45 (1), (3) şi 115 (1) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. – Se aprobă vânzarea prin licitaţie publică a terenului intravilan aparţinând domeniului privat al oraşului Corabia, situat în Corabia str. Elena Doamna nr. 9B, în suprafaţă totală de 304 mp, identificat conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă caietul de sarcini şi raportul de evaluare conform anexelor nr. 2 şi 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Terenul înscris în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini, nu face obiectul vreunui litigiu, şi nu face parte din rezerva comisiei locale de fond funciar.

Art. 4. - Se împuterniceşte primarul oraşului Corabia să semneze contractul de vânzare.

Art. 5. – Prezenta hotărâre se va comunica Primarului oraşului Corabia, Serviciului A.P.L, Biroului Urbanism şi Prefectului Judeţului Olt.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
NICOLETA MARIA MOHOR**

**CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
TÂNTICA DOSPINOIU**

NR. 31/30.03.2018

Prezenta hotărâre a fost adoptată astfel:

- voturi pentru **15**
- voturi contra **0**
- abtineri **1**

Plan de amplasament al
 delimitare a imobilului
 str. Elena Doamna nr. 9B,
 Loc. Carabia, Jud. OH.

ANEXA NR 1 LA T.C.L. CORABIA NR. 31/20.03.2012

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 NICOLETA MARIA MORAȘ
 Juriștii



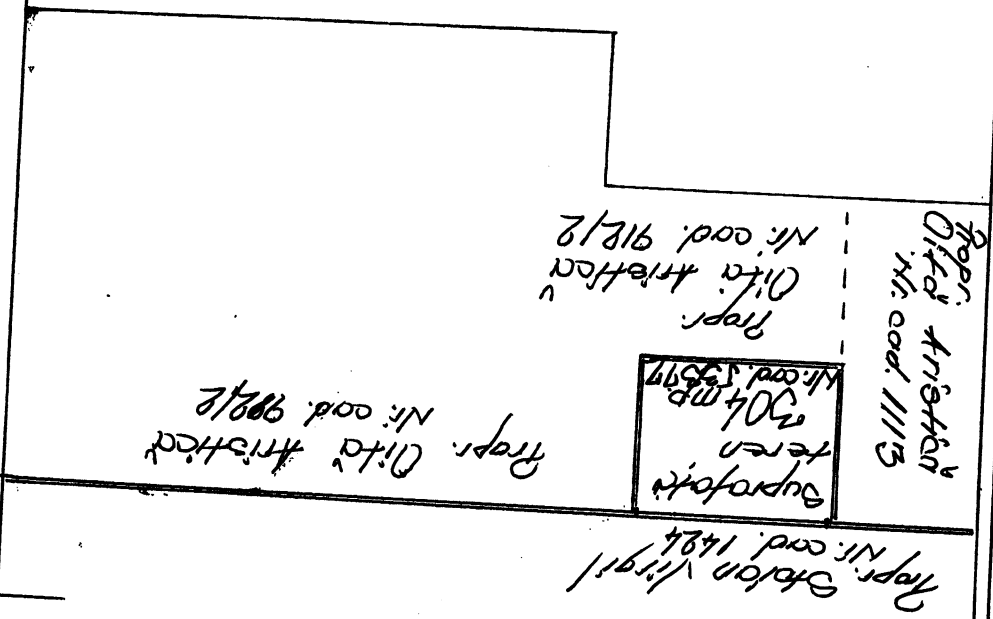
SECRET
 ROSARIANA MORAȘ



str. Elena Doamna

str. Mercur

Inform. Costel
 Ing. Sopot Costel



CAIET DE SARCINI
privind vanzarea terenului intravilan
din Corabia, str. Elena Doamna, nr. 9B

I. OBIECTUL LICITATIEI .

1. Obiectul licitatiei il constituie vanzarea imobilului compus din teren in suprafata de 304 mp, situat in Corabia, str. Elena Doamna, nr. 9B, avand nr. cadastral 53377, identificat conform raportului de evaluare nr. 4/16.02.2018 intocmit de catre S.C. "Wagner Construct Invest" S.R.L. Maracineni.
2. Imobilul este individualizat prin dimensiuni si vecinatati prin planul de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500 intocmit de catre P.F.A. Staicu Daniel.
3. Imobilul ce face obiectul licitatiei este inclus in domeniul privat al orasului Corabia.

II. ELEMENTE DE PRET .

1. Pretul minim al vanzarii imobilului este de 16.180,00 lei, echivalentul a 3.473,00 euro, conform raportului de evaluare mai sus mentionat.
2. Valoarea stabilita prin raportul de evaluare pentru imobil constituie pretul minim de pornire al licitatiei.
3. Pretul oferit de catre potentialii ofertanti va fi cel putin egal cu pretul minim stabilit mai sus.
4. Conditiiile de achitare a pretului se vor stabili prin actul de vanzare-cumparare in forma autentica.

III. TAXELE DE LICITATIE

1. In vederea participarii la licitatie publica ce va avea loc potentialii ofertanti vor trebui sa achite urmatoarele taxe la casieria Primariei oras Corabia:
 - taxa de cumparare a caietului de sarcini in cuantum de 50 RON;
 - taxa de participare la licitatie in cuantum de 100 RON;
 - taxa de garantie in cuantum de 10% din pretul de pornire a licitatiei.
2. Chitantele de achitare a taxelor vor trebui depuse in original in mod obligatoriu impreuna cu oferta in plicul inchis si sigilat.
3. In situatia in care oferta este declarata castigatoare, taxa de garantie se va scadea din pretul

total datorat de catre ofertantul adjudecatar.

4. In cazul ofertelor declarate necastigatoare, taxa de garantie de restituie ofertantilor.

5. Taxa de participare si de cumparare a caietului de sarcini nu se restituie ofertantilor si nu se scade din pretul de vanzare al imobilului.

6. In cazul in care ofertantul castigator al licitatiei refuza sa incheie actul de vanzare-cumparare cu respectarea conditiilor din prezentul caiet de sarcini, acesta pierde taxa de garantie, si se va organiza o noua licitatie la care acesta nu va mai avea dreptul de a participa.

IV. CONDITII DE ELIGIBILITATE

1. In vederea participarii la licitatie potentialii ofertanti trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii de eligibilitate:

- a) sa fie persoane fizice sau juridice romane;
- b) sa nu aiba datorii catre bugetul local al orasului Corabia;
- c) sa nu aiba litigii cu proprietarul vanzator datorita unor contracte incheiate anterior cu acesta;
- d) sa achite taxele de licitatie

In vederea acceptarii ofertei, potentialii ofertanti vor trebui sa prezinte, sub sanctiunea descalificarii ofertei, urmatoarele documente:

- documentele din care rezulta identitatea (cartea de identitate sau codul unic de inregistrare);
- certificat de atestare fiscala din care sa rezulte ca nu are datorii catre bugetul local al orasului Corabia;
- declaratie pe propria raspundere din care sa rezulte ca nu a avut litigii anterioare cu vanzatorul;
- chitantele sau alte documente de plata a taxelor de licitatie prevazute la cap. III din prezentul caiet de sarcini.

2. Ofertele care nu indeplinesc una din conditiile de eligibilitate vor fi descalificate.

V. DESFASURAREA LICITATIEI

1. Licitatia va avea loc la data si ora stabilite prin anuntul public de organizare al licitatiei, la sediul Primariei orasului Corabia, din Corabia, str. Cuza-Voda, nr. 54, jud. Olt. In caz de neadjudecare licitatia se va repeta la interval de 7, 14, 21 zile lucratoare pana la adjudecare.

2. Ofertele se vor depune in plic inchis, insotite de documentele necesare participarii la licitatie pana cel mai tarziu in ultima zi lucratoare dinaintea datei licitatiei, la registratura Primariei Corabia.

Ofertele vor contine in mod obligatoriu, sub sanctiunea descalificarii, un pret egal sau mai mare decat pretul minim de pornire al licitatiei mentionat la cap II din prezentul caiet de sarcini.

3. Va fi declarata castigatoare oferta care indeplineste conditiile de eligibilitate in mod cumulativ, in ordinea descrescatoare a preturilor oferite.

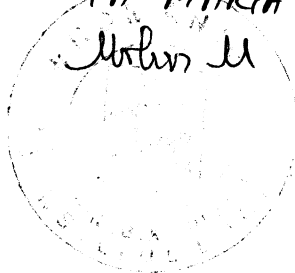
4. Rezultatul licitatiei va fi consemnat intr-un proces-verbal semnat de catre membrii comisiei de licitatie; rezultatul licitatiei se va comunica in termen de 24 de ore ofertantilor.

5. In termen de 3 (trei) zile ofertantii ale caror oferte au fost respinse vor putea formula

contestatii. Termenul de solutionare a acestora este de 3 zile lucratoare.

6. In termen de maxim 30 de zile de la data ramanerii definitive a licitatiei (prin necontestarea licitatiei sau respingerea contestatiilor), ofertantul castigator are obligatia de a se prezenta la biroul notarului public in vederea incheierii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica, toate taxele ce trebuiesc platite cu ocazia incheierii actului in forma autentica urmand a fi suportate de catre cumparator .

PRESEDINTE DE SEDINTA
NICOLETA MARIA MOTOR



SECRETAR
DASPINOIU TANICA

A handwritten signature in cursive, corresponding to the name Daspinoiu Tanica, is written below the title of the secretary.

ANEXA NR. 3 LA HCL CORABIA

NR. 31/20.03.2018

Wagner
Construct Invest

D. E. Florescu



RAPORT NR. 4 /16.02.2018

RAPORT DE EVALUARE

Terenuri intravilan-curtii constructii S= 304 mp
Domeniu Privat- Nr Cad: 53377 UAT Corabia
STR ELENA DOAMNA NR 9B NR 9B Loc Corabia jud Olt

CLIENT: UAT CORABIA JUD. OLT

UTILIZATOR DESEMNAT: UAT CORABIA JUD. OLT

DATA EVALUĂRII: 16.02.2018

DATA RAPORTULUI: 16.02.2018

Evaluator:

SC WAGNER CONSTRUCT INVEST SRL

Ing.LICIU CIPRIAN – EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU A.N.E.V.A.R. LEG.18769

Comuna Maracineni , Sat Argeselu , Nr.12 A , Jud Arges

Tel: 0723.185.732 ; wagner.evaluari@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

Terenuri intravilan-curti constructii S= 304 mp
Domeniu Privat- Nr Cad: 53377 UAT Corabia
Loc Corabia jud Olt

CLIENT: UAT CORABIA JUD. OLT

UTILIZATOR DESEMSTAT: UAT CORABIA JUD. OLT

DATA EVALUĂRII: 16.02.2018

DATA RAPORTULUI: 16.02.2018

Evaluator

SC WAGNER CONSTRUCT INVEST SRL

Ing.LICIU CIPRIAN – EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU A.N.E.V.A.R. LEG.18769

Comuna Maracineni , Sat Argeselu , Nr.12 A , Jud Arges

Tel: 0723.185.732 ; wagner.evaluari@gmail.com

Catre: PRIMARIA ORAS CORABIA

Stimata Comisie

Subsemnatul Liciu CIPRIAN , in calitate de evaluator autorizat specializare, EPI ,legitimatie nr 18769 ,raspund solicitarii dumneavoastra de a efectua un raport de evaluare a dreptului de proprietate asupra TEREN situat în **CORABIA , STR ELENA DOAMNA NR 9B JUD OLT** Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara mai sus mentionata care este amplasat în **CORABIA , STR ELENA DOAMNA NR 9B JUD OLT** avand o suprafata de 304 mp din acte , 304 din masuratori imprejmuit cu toate utilitatile la limita proprietatii

Dreptul de proprietate asupra terenurilor ce face obiectul raportului de evaluare apartine lui UAT Corabia Domeniu Privat , conf hotarare nr 31/26.04.2017si CF nr 53377,

Conform cerintelor, valoarea estimate in acest raport este **valoarea de piata**.

Inspectia proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de mine personal, în ziua de 15.02.2018

Culegerea datelor aferente si informatiilor necesare a fost facuta in intrevalul 15.02.2018

Data efectiva a evaluarii este 16.02.2018

Aceasta scrisoare de transmitere insoteste raportul de evaluare narativ cuprinzand 48 pagini si va fi transmis in format scris

Acest raport a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Natională a Evaluatorilor Autorizati din Romania). In misiunea de evaluare am utilizat informatii si documente furnizate de proprietar cat si informatii de pe piata imobiliara locala.

Raportarea valorilor s-a făcut în RON și EUR. Acolo unde a fost necesar, s-au făcut referiri la valori în LEI (RON) sau EUR după caz, cursul de schimb valutar fiind cel comunicat de către BNR la data de referință a raportului, respectiv de 4.6595 LEI/EUR (cursul din 16.02.2018). Valorile se înțeleg fără TVA.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea de piață a proprietatii imobiliare situate in **LOC.CORABIA STR STR ELENA DOAMNA NR 9B JUD OLT nr cad 53377**

Data evaluarii: 16.02.2018

Valoare de piata nr cadastru 53377 :**3473 EURO**, echivalent a 16180. LEI (fără TVA).

Data evaluarii: 16.02.2018

EVALUATOR AUTORIZAT A.N.E.V.A.R.
Legitimția nr. 18769

Ing. Liciu CIPRIAN



Pagina de Titlu			
Scrisoare de Transmitere			
CUPRINS			
1		SINTEZA RAPORTULUI	1
	1.2	Certificarea evaluatorului	pag. 9
2		TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	10
	2.1	Identificarea si competenta evaluatorului	pag. 10
	2.2	Identificarea client si utilizatori desemnati	pag. 10
	2.3	Scopul evaluarii	pag. 11
	2.4	Identificarea proprietatii imobiliare subiect si dreptul de proprietate	pag. 11
	2.5	Tipul valorii	pag. 11
	2.6	Data evaluarii	pag. 12
	2.7	Documente necesare pentru efectuarea evaluarii	pag. 12
	2.8	Natura si sursa informatiilor utilizate	pag. 12
	2.9	Ipoteze	pag. 14
	2.10	Restrictii de utilizare , difuzare privatitate	pag. 16
	2.11	Declaratie conformitate sev	pag. 16
	2.12	Descrierea raportului	pag. 17
3		PREZENTAREA DATELOR	19
	3.1	Date aria de piata	pag. 19
	3.2	Descrierea situatiei juridice	pag. 20
	3.3	Istoricul proprietatii subiect	pag. 20
4		ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	21
	4.1	Analiza productivitatii proprietatii	pag. 22
	4.2	Delimitarea pietei	pag. 22
	4.3	Analiza cererii	pag. 23
	4.4	Analiza ofertei	pag. 23
	4.5	Interactiunea cererii cu oferta	pag. 24
	4.6	Previziunea absorbtiei subiect in aria de acoperire	pag. 24
5		ANALIZA CMBU	25
6		EVALUAREA PROPRIETATII	
	6.1	Abordarea prin piata teren	pag.
	6.2.	Abordarea prin cost constructii	pag. 28
7		ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	31
	7.1	Analiza rezultatelor	pag. 31
	7.2	Concluzia asupra valorii	pag. 31
		Fise de evaluare	Pag. 39

1.1. SINTEZA RAPORTULUI

Tipul proprietatii: Teren S= 304 mp Deschidere 13.7 ml

Localizare: CORABIA STR ELENA DOAMNA NR 9B JUD OLT

Proprietar: UAT CORABIA-Domeniu Privat

Descrierea imobilului: Teren S= 304 mp Deschidere 13.7 ml Imprejmuit partial

Client: UAT Corabia Jud OLT

Scopul evaluarii: Informarea clientului asupra valorii de piata în vederea Concesionarii

Valoare: Valoarea de piata

Dreptul evaluat: Drept de proprietate deplin

Situația terenului: Conform actelor de proprietate suprafata de teren este de **304 mp**

Data evaluarii: **16.02.2018**

Abordarea prin piata: ***Vpiata unitar =11.4 Euro/mp***
Vpiata = 3473 Euro
Vpiata unitar =53.2 Lei/mp
Vpiata =16180 lei (valoarea rotunjita)

Valoarea nu include TVA

Evaluator autorizat ANEVAR

Liciu CIPRIAN

Legitimatia nr. 18769



1.2. CERTIFICAREA EVALUARII

Referitor la proprietatea imobiliara tip TEREN intravilan categorie folosinta – curti constructii situata in **LOC.CORABIA STR ELENA DOAMNA NR 9B JUD OLT** , certific ,dupa cele mai bune cunostinte ale mele ca:

- afirmatiile prezentate și sustinute în acest raport sunt adevarate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și conditiile limitative descrise si sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, profesionale și impartiale;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva în proprietatea care constituie obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes personal sau influență legata de partile implicate;
- nu am nicio părtinire legata de proprietatea de proprietatea care este obiectul acestui raport saul legata de partile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare precum și onorariul nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea unei valori estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- analizele, opiniile și concluziile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2017, recomandarile și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și pe concluziile inspecție
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent a prezentei lucrări;
- la data întocmirii acestui raport, subsemnatul Liciu CIPRIAN este membru autorizat ANEVAR EPI;
- proprietatea a fost inspectata în totalitate personal de catre mine – Liciu CIPRIAN - evaluator autorizat ANEVAR, în data de 15.02.2018;
- nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională semnificativă în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate în această lucrare, valoare de piață a dreptului asupra proprietății descrise la data de **16.02.2018**, este estimată la valoarea **3473 euro** fara TVA

Evaluator autorizat ANEVAR

Liciu CIPRIAN

legitimatia nr. 18769



CAPITOLUL 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

EVALUATOR: Liciu CIPRIAN membru autorizat ANEVAR, specializarea , EPI

Legitimație ANEVAR: NR.LEG. 18769

Adresa : Loc. Maracineni , Sat Argeselu Nr.12A , Jud Arges

Telefon: 0723185732 **E-mail:** wagner.evaluari@gmail.com

Evaluarea dreptului de proprietate asupra amplasamentului subiect a fost făcută cu maximă obiectivitate și imparțialitate fara a avea vreun interes prezent sau viitor în ceea ce privește proprietatea sau vreun interes personal legat de părțile implicate. Evaluatorul nu are nicio părtinire legată de proprietatea care face obiectul acestui raport sau de părțile implicate în această evaluare.

Evaluatorul deține cunoștinșele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acest lucrări.

Pentru elaborarea acestui raport, evaluatorul nu a primit asistență profesională semnificativă din partea vreun persoane.

2.2. Identificare client si utilizatori desemnati

CLIENT: UAT CORABIA

STR CUZA VODA NR 54 CORABIA JUD OLT

UTILIZATOR DESEMENAT: UAT CORABIA

STR CUZA VODA NR 54 CORABIA JUD OLT

Acest raport este destinat informării clientului care este și destinatarul final al acest lucrări.

Persoanele care vor avea acces la acest raport de evaluare sunt exclusiv membrii UAT CORABIA

Forma raportului de evaluare - descriptiv-explicativ , cat și continutul acestuia, sunt adecvate și servesc necesitatilor persoanelor ce utilizeaza această lucrare.

2.3 Scopul evaluării:

Evaluarea s-a realizat cu scopul informarii **CLIENT-UAT CORABIA** asupra **valorii de piata** a proprietatii imobiliare cu nr.cadastru 53377 situate în **Localitatea Corabia STR ELENA DOAMNA NR 9B JUD OLT.**

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea niciodata si in nicio alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect:

Proprietate imobiliară subiect este un amplasament, situat în **Localitatea Corabia STR ELENA DOAMNA NR 9B JUD OLT**, avand o suprafață 304 mp (304 mp conform măsurătorilor cadastrale). Proprietatea este înscrisă în Cartea Funciară a UAT Corabia cu nr. 53377,

La inspectia proprietatii nu am constatat diferente scriptic – factic. suprafata masurata cadastru 304 mp

Pentru a servi scopului acest evaluări, dreptul de proprietate a fost considerat absolut, mentionat in ipoteze si ipoteze special



2.5 Tipul Valorii:

Pentru a servi scopului pentru care a fost întocmit - acela de a informa, precum și pentru a răspunde solicitării destinatarului, tipul valorii estimat de prezentul raport este **valoarea de piață**.

Conform Standardului de Evaluare SEV 100 – Cadrul General, valoarea de piață este definită astfel: "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.”

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscal, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pierd valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuția a valorii pe interese fractionale va invalida valoarea estimate.

2.6. Data Evaluării:

Concluziile asupra valorii de piață a fost determinate în contextul condițiilor piet imobiliare specific 16.02.2018

Data evaluării : **16.02.2018**,

Curs de schimb: **1 Euro=4.6595**

Data raportului: 16.02.2018

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

Pentru elaborarea acestui raport de evaluare am folosit sursele de informații credibile la care am avut acces. Am folosit toată documentația pusă la dispoziție de către proprietarul imobilului subiect și am făcut demersuri pentru a obține informații utile și concludente pentru această lucrare.

Am discutat și interviuat atât agenții imobiliare ce ofteau proprietățile imobiliare alese drept compintranșan curți construcție, cât și reprezentanții proprietarilor sau chiar proprietarii care au răspuns solicitărilor mele.

Am efectuat personal inspecția proprietății pe data de 19.01.2018, în prezența proprietarului. Am inspectat amplasamentul- nu am constatat diferențe între scriptic și faptic măsurătoare efectuată în cadrul elaborării documentații topo-cadastrale de către Barbu Nicolae Sergiu. În cadrul inspecției efectuate personal, am verificat existența serviciilor de apă, canalizare, gaze, energie electrică. Am constatat că ele există la limita proprietății și funcționează la data inspecției, însă nu imi asum responsabilitatea pentru autorizarea, adecvarea, contractele sau datoriile existente.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Pentru elaborarea prezentului raport am folosit următoarele surse de informare:

- Standardele ANEVAR de Evaluare a bunurilor - 2017 ;
- Informații furnizate de proprietar, de agențiile imobiliare, cotidienele și privațiile de profil privind oferte, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală (Surse de informații: www.google.ro/maps; www.ancpi.ro; www.imobiliare.ro; www.olx.ro, www.imobiliare.net, www.analizmobiliare.ro; www.anuntul.ro, www.bizimobiliare.ro, www.imopedia.net; www.homezz.ro; www.gimo.ro; www.cbimobiliare.ro).

- Datele oferite de agenții imobiliari contactați și alți reprezentanți ai proprietarilor în legătură cu proprietățile imobiliare alese drept compintravilan curți construcții.
- Dovezi pentru atestarea dreptului de proprietate și documente descriptive ale imobilului:
 - **Extras carte funciara nr 53377 din data 25.01.2018**
 - **Plan amplasament scara 1/500**
 - **Certificat urbanism nr 21/05.02.2018**

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și celelalte aprecieri din acest raport.

Raportul de evaluare s-a elaborat cu luarea în considerare a rezultatelor inspecției proprietății, a informațiilor puse la dispoziție de către client și cu luarea în considerație a tuturor factorilor care au influență asupra valorii, fără omiterea deliberată a unor informații.

Evaluatorul a utilizat planuri puse la dispoziție de proprietar și documentații ce se regăsesc ca anexe ale prezentului raport. Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la situația actuală a proprietății evaluate.

Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.

Indiferent de tehnicile sau modalitățile utilizate pentru estimarea valorii finale specificate în raportul de evaluare, aceasta din urmă este singura valoare pentru care evaluatorul își asumă responsabilitatea, preluarea unor valori parțiale din cadrul lucrării putând conduce la interpretări eronate.

Evaluatorul nu a testat instalațiile. Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției directe. S-a considerat că nu există defecte ascunse care ar putea influența parerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând că acestea coexistă în condiții normale.

În absența unor informații privind aceste aspecte prezentate, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste motive.

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt valabile numai în corespondență cu ipotezele și ipotezele speciale arătate în raport, fiind analizate ca opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

Raportul de evaluare nu certifică, nu garantează și nu confirmă niciun document întrucât evaluatorul nu are competența să certifice supozitii, ipoteze sau concluzii altele decât opinia asupra valorii unui bun.

Estimarea valorii s-a bazat pe informațiile rezultate din acte și pe constatările în urma inspecției.

S-a realizat doar o inspectie vizuala a amplasamentului ce face obiectul evaluarii. Evaluatorul nu a efectuat masuratori sau alt tip de operatiuni pentru determinarea diverselor dimensiuni / suprafete.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Au fost evaluate doar drepturile intabulate, nu cele descrise in Contractul de Vanzare-Cumparare.

Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in Extras Carte Funciara daca acesta a fost pus la dispozitia evaluatorului datele si releveul proprietatii puse la dispozitie de client.

Valoarea raportata este conditionata de ipotezele de lucru, orice modificare se reflecta direct in valoare.

Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezent evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cat mai exacta a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.

Previziunile și estimările in prezentul raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții

Previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și a ofert anticipate pe termen scurt și pe o economie de piață stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existent și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință

Se presupune o detinere responsabila a proprietatii

Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism de mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate ,descrisa si luata in considerare in acest raport.

Evaluarea se face in ipoteza in care starea proprietatii la data evaluarii coincide cu starea proprietatii la data inspectii .

Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul nu a verificat autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de clientul evaluării.

Evaluare se face in ipoteza ca accesul la proprietate este asigurat. Clientul nu a prezentat posibilitatea de acces la proprietate. Se presupune ca aceasta exista – clientul nu a prezentat documente.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare și privatizare

Conținutul acestui raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la în capitolul 2 la punctele 2 și 3. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie privatate sau mediatizate de către client și/sau utilizatorul desemnat fără acordul prealabil al evaluatorului.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici privatat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra form și contextului în care ar putea să apară. De asemenea, intrarea în posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de privatizare a acestuia.

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

2.11. Declarația de conformitate

În calitate de evaluator autorizat, elaborator al prezentului raport de evaluare, pe care îl semnez, declar ca acesta a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Am respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, respectiv principiile integrității, obiectivității, independenței, imparțialității, confidențialității (am respectat confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale și nu am divulgat astfel de informații terților fără a avea autoritatea specifică și nu am folosit informațiile în avantajul personal sau al unor terțe părți), competenței profesionale și comportamentului profesional.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în întregime respectând și utilizând Standardele de Evaluare ANEVAR 2017, conformitatea acestuia cu standardele menționate fiind necesară atât pentru a dovedi autenticitatea și calitatea sa, precum și eficiența de a servi scopul pentru care a fost elaborat.

Standardele Internaționale de Evaluare sunt elaborate pentru a fi aplicate unui spectru larg de evaluări, inclusiv pentru o verificare a evaluării, caz în care verificatorul ar putea să nu fie solicitat să prezinte concluzia sa proprie asupra valorii. Serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea lor trebuie să fie adecvate pentru scopul desemnat.

În calitate mea de evaluator autorizat ANEVAR, specializare , EPI, legitimație nr. 18769 am respectat reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2016, ghidându-mă în elaborarea prezentului raport pe

următoarele:

- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare;
- SEV 104 Tipuri ale Valorii
- SEV 230 Dreptul asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- SEV 400 Verificarea evaluării.

Prezentul raport de evaluare descrie și analizează proprietatea subiect conform standardelor, metodologiilor și regulilor impuse și explicate în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, deoarece această proprietate se încadrează în categoria bunurilor imobile fiind un teren

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în formă scrisă și este un raport de tip explicativ/descriptiv. În conținutul său sunt identificate și descrise dreptul de proprietate evaluat, proprietatea imobiliară subiect, clienții și destinarii raportului, termenii de referință ai evaluării, date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare, situația juridică a proprietății imobiliare, terenul aferent. Raportul oferă, de asemenea și date de analiză a pieței imobiliare atât în general cât și în ceea ce privește piața specifică în care se integrează imobilul supus evaluării.

Structura raportului este conformă cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017 și este dezvoltată respectând SEV 101 Termenii de referință ai evaluării și SEV 103 Raportare. Conform recomandărilor SEV 103 Raportare, "pentru a asigura compintravilan curti constructiitatea, relevanța și credibilitatea, raportul va prezenta o descriere clară și precisă a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și utilizării desemnate a acest a și va prezenta orice ipoteze, ipoteze speciale, incertitudini sau condițiile limitative importante care influențează în mod direct evaluarea." Datorită acest rațiuni, prezenta lucrare conține și nu se limitează la elemente minime recomandate de SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: identificarea și competența evaluatorului, identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați, scopul evaluării, identificarea activului sau a datori subiect al evaluării, tipul valorii, data evaluării, documentarea necesară pentru efectuarea evaluării, natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea, ipoteze și ipoteze speciale, restricții de utilizare, difuzare sau privatate, declararea conformității evaluării cu SEV, abordarea în evaluare și raționamentul, valoarea sau valorile obținute, data raportului de evaluare.

CAPITOLUL 3 . PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piata, oras,vecinatati si localizare

Corabia este un mic oraş-port situat în partea de sud a judeţului Olt, pe malul stîng al Dunării, aşezat pe o suprafaţă plană, cu bulevarde largi şi drepte, lucru ce îi dă un plus de modernism.

Oraşul este situat la limita de Sud a Cîmpii Române, în subdiviziunea ce poartă numele de Cîmpia Caracalului, din Cîmpia Olteni , fiind intersectat de următoarele coordonate geografice: paralela de 43 grade, 44 minute şi 5", latitudine Nordică şi meridianul de 24 grade, 30 minute şi 5", longitudine estică.

În componenţa oraşului intră satele Siliştoara, Tudor Vladimirescu, Vîrtop şi cartierele Valea Seacă, Corabia Veche şi Cel . Fără Cel , Vîrtop şi Tudor Vladimirescu, vatra locuibilă a oraşului este de 1064 ha, iar împreună cu terenul agricol, oraşul se întinde pe o suprafaţă de 9428 ha.

Are ca vecini la est comuna Gîrcov, la sud Dunărea, la vest comuna Orlea şi la nord comuna Vişina. Pe malul drept al Dunării se află provincia Plevna, Bulgaria.

Densitatea populaţi în oraşul Corabia este de 238 locuitori/kmp, la nivelul anului 2011.Densitatea ca şi numărul populaţi este într-o continuă scădere, ca urmare a depopulării cauzate de plecările în străinătate, lipsa locurilor de muncă şi scăderea natalităţii, întregul judeţ şi întreaga regiune în care ne aflăm confruntându-se cu astfel de problema

Grupa de vîrstă cu ponderea cea mai mare este cea cuprinsă între 35 şi 49 de ani, unde întîlnim 3.614 persoane, iar ponderea cea mai mică o are grupa de vîrstă peste 85 de ani unde întîlnim 186 de persoane. Din analiza situaţi prezentate rezultă că numărul naşterilor a scăzut simţitor, iar populaţia este din ce în ce mai îmbătrînită.

Prăbuşirea economi la nivel local a avut loc imediat după anul 1989, când marile întreprinderi (Tăbăcăria şi Fabrica de Zahăr) şi-au închis porţile din diverse motive

În urma analiz efectuate se poate observa că din totalul celor 290 de firme existente pe raza oraşului Corabia, ponderea cea mai mare o au firmele care desfăşoară activităţi comerciale.

Puncte forte localitate:

Suprafaţa teritorial administrativă a oraşului este de 12.685 ha, din care teren intravilan curti constructii 9.786 ha, păşune 245 ha, pădure 362 ha şi vii 88 ha; Existenţa condiţiilor şi tradiţi pentru dezvoltarea activităţii agricole; Utilizarea redusă a pesticidelor şi îngrăşămintelor; Condiţii geografice (climatice, hidro-geologice, pedologice) favorabile pentru agricultură.

Putem trage o concluzie puterea de cumparare este in medie ,lucru care se observa si pe piata imobiliara .Ofertele de vanzare terenuri au preturi intre 7-22 euro/mp

Date referitoare la zona de amplasare a imobilului:

Subiect	Teren intravilan curti constructii
Scop evaluare	Estimare valoare de piata
Drept de proprietate transmis	Deplin
Conditii de finantare	La piata
Conditii de vanzare	Independent
Adresa	Oras Corabia Str ELENA DOAMNA NR 9B
Amplasare	Zona mediana Oras Corabia
Suprafata	304 mp
Destinatia	Teren cu destinatie comercial-rezidential
Topografie	Plan
Forma	DREPTUNGHIULAR
Utilitati	Energie electrica, retea gaze, apa si canalizare la limita proprietatii
Acces	Accesul se realizeaza din STR ELENA DOAMNA si str Mercur cu trotuare amenajate cu iluminat privat. Nu are acces direct 19.35
Deschidere	Deschiderea lotului este de 19.35 ml
Situatia actuala a terenului	Evaluare se face in ipoteza Teren liber situate in zona mediana a localitatii Corabia , zona mixta -comercial-rezidentiala cu imobile utilizate comercial-rezidential case de locuit construite cat si terenuri libere
Indicatori urbanistici	POT max 80%
Vecinatati	Terenul are urmatorii vecini N -nr cad. 1424; S-nr cad 912/2; E- nr cad 912/2; V- NR CAD 1113

Transport in comun	200 m statie autobuz traseu Maxi-taxi
Artere circulatie: (sursa zgomot)	Dn 54 zona linistita nu sunt surse de zgomot
Utilitati:	Iluminat privat,
Centre Comerciale	2000 m Profi ; 750 m Penny ;
Scoli	500 m Scola nr 2
Benzinari	4 km Petrom ; 3 Km Lukoil
Restaurante/food	1500 m Centru mai multe terase si restaurante
Politie/Pompieri	Politia Locala Corabia; 3.5 km ; Grup Pompieri Visina 10 km

Colectare gunoi menajer Tendinte	Pubela individual ridicare saptamanala Zona mixta comercial-rezidentiala
Constructii Noi	In zona alaturata amplasament exista spatii comerciale ,case locuit Nivel chirii NIVEL CHIRII SPATII COMERCIALE CUPRINS INTRE 2-6 EURO/MP
Destinatie	Teren cu destinatie comercial -rezidentiala
Parcari Stradale	Nu sunt probleme cu parcare.
Trafic auto	Trafic redus
Trafic pietonal	Trafic pietonal redus
Apropiere de artere importante	Proprietatea imobiliata este situata langa o artera importanta STR ELENA DOAMNA SI T VLADIMIRESC
Legaturi cu alte localitati	DN 54 CARACAL –CORABIA DN 54A CORABIA –BECHET

3.2. Descrierea situati juridice:

Proprietatea ce face obiectul evaluării intrata in Patrimoniul Privat Oras Corabia prin hotararea nr 31/26.04.2017, Intabulare ANCPI in extras CF nr cad 53377 UAT Corabia

Evaluatorul nu are cunostinta de alte eventuale litigii care greveaza proprietatea de evaluata
Utilizarea actuala este de teren intravilan curti constructii

3.3. Descriere teren

Acces teren se face din str Elena Domna si nr cad 912/2, terenul are forma dreptunghiulara ,
Cu ocazia inspectii am constatat ca pe teren nu sunt trase utilitati iar bransarea la utilitati se poate face usor acestea fiind la limita de proprietate.

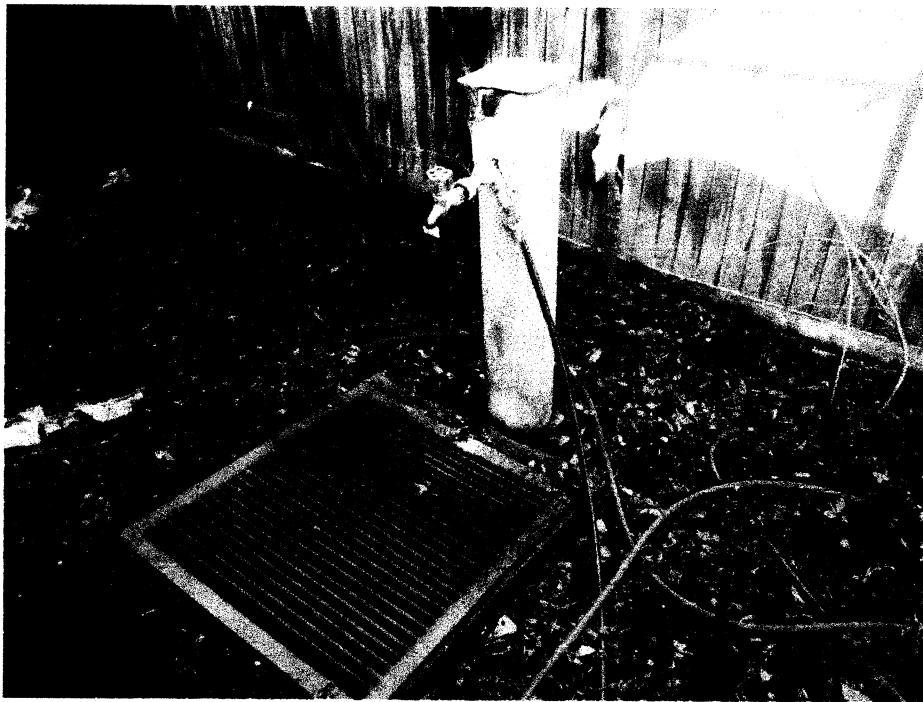
Terenul are urmatorii vecini N –nr cad.1424;S-nr cad 912/2;E- nr cad 912/2;V- NR CAD 1113

Apele pluviale sunt degajate natural spre santul de la margine strazii

Accesul la proprietate se face din Str Elena Domna nr 9b











3.4. Istoricul proprietății subiect

Proprietatea ce face obiectul evaluării intrata in Patrimoniul Privat Oras Corabia prin hotararea nr 31/26.04.2017, Intabulare ANCPI in extras CF avem contract nr 53377

Evaluatorul nu are cunostinta de alte eventuale litigii care greveaza proprietatea de evaluata

Utilizarea actuala este de teren intravilan curti constructii

Terenul este imprejmuit partial cu gard lemn. Terenul nu are descidere la strada Elena Domna decat prin terenul cu nr cadastral 912/2

CAPITOLUL 4 . Analiza piet imobiliare

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment

Analiza pieț reprezintă procesul de identificare și studiere a pieț unui anumit bun sau serviciu.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Datorita tuturor factorilor, comportamentului pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile , interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si extrogeni proprietatii.

In functie de nevoile , dorintele, motivatiile, localizarea,tipul si varta participantilor la piata , pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatea , pe de alta parte , s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare(comercial-rezidential,comercial,industrial , agricole, special). Acestea . la randul lor pot fi impartite in pietele mai mici specializate numite subpiete , aceasta fiind un process de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii dar cu toate acestea trece printr-o perioada de crestere dupa o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu , de competitia bancilor in ceea ce priveste creditul ipotecar , de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini. Totodata nivelul dobanzilor la depozite mic impulsioneaza personanele fizice in optarea spre investitii imobiliare conservand economiile.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Terenul este situat intr-o zona centrala ,linistita a oras Corabia. Conform realitatii din teren este invecinat artera importanta STR ELENA DOAMNA.proprietate de evaluat are vecini proprietati imobiliare pe toate laturile , avand o dechidere de 19.35 ml

Pe proprietatile invecinate sunt construite cladiri individuale de locuit cu regim de inaltime parter + etaj si proprietati imobiliare utilitate privata Am delimitat piata la Oras Corabia , piata imobiliara este formata din terenuri amplasamente libere in zona proprietatii de evaluat .

4.1. Analiza productivitatii proprietatii

Din analiza proprietatii am identificat caracteristicile proprietatii de evaluat care determina capacitatea sa potentiala a proprietatii

Caracteristici proprietate :

Topografie :

Plan

Amenajari interioare :

Imprejmuit partial, ,utilitati energie electrica,gaz , apa la limita proprietatii

Amenajari exterioare :

Drum modernizare, asfaltare, iluminat privat,

Accesibilitate : **Str Popa Sapca**

Mediu inconjurator : **Nu sunt surse de poluare**

4.2. Delimitarea pietii specifice

Am selectat proprietati oferite la vanzare din zona Corabia unde am identificat 7 proprietati similare ca si caracteristici fara a mai extinde aria pentru a cauta proprietati similare , concluzionad ca sunt definatorii pentru comparare. **Comp intravilan curti constructii C1, teren liber iar C2 teren cu constructie demolabila, C3 tern cu constructie(valoare teren prin extractie) iar C4 teren liber**

		Subject	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata teren	mp	304	1,550	1,700	1,098	1,883
Pret de oferta/vanzare	EUR		26,350	21,800	29,000	30,000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		17	13	26	16
Tip oferta / vanzare			oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 2018
Ajustare	%		-20%	-10%	-20%	-20%
Valoare ajustare	EUR/mp		-3.40	-1.28	-5.28	-3.19
Pret negociat oferta/vanz	EUR/mp		14	12	21	13
Elemente de comparatie						
Drepturi de proprietate transmise		Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare		plata cash	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale	normale
Cheptuile necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	demolare	NU	nu
Conditii ale pietei (data evaluarii)		16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018
Localizare		str. Carpati	Cerealelor	Elena Doamna	CUZA VODA	Bibescu
Suprafata	mp	304	1,550	1,700	1,098	1,883
Utilitati		toate	toate	toate	toate	toate
Caracteristici fizice		Bune	bune	bune	bune	bune
Front	m	14	31 m	35 m	17	40
	Raport laturi	0.30	1.61	1.38	8.00	1.20
Acces		Asfalt	piatruit	asfalt	asfalt	asfalt
Grad de ocupare		teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Dezvoltari potentiale		rez/com	rezidential	rezidential	rez/com	rezidential
Altele		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan/apropiere cale ferata	Intravilan

4.3. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, firma sau persoane fizice dorind dezvoltarea unor afaceri
- astfel de potențiali cumpărători există și pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători

Aceste aspecte trebuie să privească în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

4.4. Analiza ofertelor competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate în cap. Faptele curențe de mai sus, putem conchide: în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în număr mic

Terenuri amplasate de dimensiuni până în 200 mp la preț de 12-17 euro/mp cu caracteristici similare cu proprietatea de evaluat sunt rare. Se observă pe piața locală o creștere a numărului de proprietăți construite aflate la vânzare. Din analiza prețurilor se observă că proprietățile oferite la vânzare sunt case vechi, parter cu teren între 650 și 1200 mp. Prețul acestor proprietăți este cuprins între 25000 și 45000 euro funcție de localizare și data PIF. Se observă că marea majoritate a proprietăților oferite la vânzare au suprafețe de teren mari peste 700 mp. Oferta competitivă reprezintă și numărul ridicat de proprietăți construite demolabile, cu suprafețe construite cuprinse între 50-85 mp. Din discuțiile cu vânzătorii acestor imobile am desprins că, costul demolării și eliberării terenului nu depășește 8000 l.

4.5. Interacțiunea cererii cu oferta

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertelor și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se scadă pentru terenuri amplasate în zone liniștite cu suprafețe până în 1000 mp; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt. Prețurile terenurilor cu potențial de dezvoltare amplasate în zone liniștite se mențin la prețuri între 9 și 25 euro/mp. Se simte în piață o scădere a prețurilor proprietăților construite vechi ani 1900-1940

4.5. Prevederile absorbției subiectului în aria de piață

Din studiul de piață am identificat un număr relativ mic de proprietăți la vânzare multe fiind proprietăți imobiliare cu teren dezvoltat construcții unifamilare. Aceste proprietăți nu sunt similare cu proprietatea subiectului.

Constatăm că proprietatea subiectului de evaluat se încadrează bine în cerințele de piață.

Din analiza de piață și din discuțiile cu agenții imobiliare estimez că în 12-18 luni printr-un marketing adecvat poate fi tranzacționată.

4.6.. Analiza echilibrului piet

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor , datorita instabilitatii economice ,activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati mai jos.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro, atat chirile cat si preturile de vanzare.

Speculatiile de cresterea preturilor: Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un prēt mult prea mare.Pe termen lung piata are mecanisme proprii de reglare.Acestea isi vor demostra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea stagneaza fata de oferta piet .

Din elementele prezentate mai sus , se poate desprinde clar concluzia ca nivelul cererii este mai mic decat cel al ofert si avem de-a face cu o piata a cumparatorului, cu preturi care tind sa se echilibreze; estimam ca aceasta tendinta se va pastra , cel putin pe termen scurt si mediu.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere

CAPITOLUL 5. EVALUAREA TERENULUI

5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Valoarea de piata a terenului este estimate avand in vedere CMBU a acestuia.

DEFINITIE

Cea mai buna utilizare a proprietatii (CMBU) este definite de IVS ca fiind cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic permisa,justificata adecvat, a unui teren liber sau a un proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal,fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definite ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a proprietatii care sete fizic posibila, fundamentata edecvat , fezabilafinanciar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare a un proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxima productivitate

Testul permisibilitatii legale

Am analizat Certificatul de urbanism nr 21/05.02.2018 in care nu sunt prezentati indicatorii urbanistici POT si CUT si in zona terenul de evaluat sunt edificate constructii cu regim inaltime p+1E si cu un POT 80%. Nu pot preciza daca sunt respectate conditiile legale.

Nefiind restrictii cu caracter privat ,utilizarile admise in certificatul de urbanism si observand ca in zona sunt edificate constructii consider ca dezvoltarea comercial **este permisa legal**.

Testul posibilitatii fizice

Dimensiunile deschidere 19.35 m adancime 15.69 m suprafata 304 mp,accesibilitatea la teren din str Elena Domna si prin teren cu nr cad 912/2, utilitatile disponibile conduc la dezvoltarea terenului prin construirea spatiu comercial.In vecinatati sunt astfel de proprietati edificate si in curs de edificare lucru care consider ca este posibil fizic.

Drept urmare apreciez ca dezvoltarea comercial-rezidential este **fizic posibil**. Nu am identificat nici un fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului permis al dezvoltarii becat cele prezentate in ipoteze

Din analiza de piata am constatat ca cererea pentru terenuri bine amplasate in zone linistite este ridicata. Consider ca nu avem teren in exces sau teren in surplus.

Testul fezabilitatii financiare

Utilizarea terenului prin dezvoltare construire indeplinind primele doua conditii este si fezabila financiar concluzie la care am ajuns observand dezvoltarea zona comercial-rezidential , cu regim inaltime P+1E, finisaje medii. Sunt necesare amenajari ale terenului constand in racordare la retelele private de utilitati , Analizand zona observam ca sunt edificate astfel de spatii comerciale unele fiind in diverse stadii de executie consider ca nu s-ar realize daca nu ar fi fezabil financiar.Ca urmare, activitatea pietii indica faptul ca utilizarea este **fezabila financiar**

O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Testul profitabilitatii maxime

Intrucat exista o singura utilizare permisa legal , fizic posibil,fezabila financiar si care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare , aceasta este cea mai buna utilizare

Concluzia privind CMBU :

CMBU a terenului evaluat este pentru o proprietate comercial, concluzii valabile la data de 16.02.2018

-utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung

-cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final , firme sau persoane fizice care doresc sa edifice un spatiu comercial

-dezvoltarea ideala este locuinta - spatii comerciale finisaje medii sunt necesare amenajari teren , constand in racorduri la utilitati

CAPITOLUL 6. Metode de evaluare a terenului liber:

6.1 . Evaluarea proprietății

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a cel mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparati .

In aplicarea acest metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date compintravilan curti constructiie suficiente si sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din privațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 10-22 EUR/mp functie de localizare.

In metoda comparati directe valoarea este estimata prin analiza activitatii piet pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

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

Astfel, în urma analiz de piață, au fost selectate următoarele proprietăți, considerate similare cel pe care o avem de evaluat:

Grila datelor de piata

		Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata teren	mp	304	1,550	1,700	1,098	1,883
Pret de oferta/vanzare	EUR		26,350	21,800	29,000	30,000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		17	13	26	16
Tip oferta / vanzare			oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 2018
Ajustare	%		-20%	-10%	-20%	-20%
Valoare ajustare	EUR/mp		-3.40	-1.28	-5.28	-3.19
Pret negociat oferta/vanz	EUR/mp		14	12	21	13
Elemente de comparatie						
Drepturi de proprietate transmise		Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare		plata cash	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	demolare	NU	nu
Conditii ale pietei (data evaluarii)		16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018
Localizare		str. Carpati	Cerealelor	Elena Doamna	CUZA VODA	Bibescu
Suprafata	mp	304	1,550	1,700	1,098	1,883
Utilitati		toate	toate	toate	toate	toate
Caracteristici fizice		Bune	bune	bune	bune	bune
Front	m	14	31 m	35 m	17	40
	Raport laturi	0.30	1.61	1.38	8.00	1.20
Acces		Asfalt	platruit	asfalt	asfalt	asfalt
Grad de ocupare		teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Dezvoltari potientiale		rez/com	rezidential	rezidential	rez/com	rezidential
Altele		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan/apropiere cale ferata	Intravilan

Metoda comparati

În aplicarea acest metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date compintravilan curți construcțiile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 10-17 EUR/mp.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatie), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

TEREN LIBER Sc= 304 mp

Evaluare terenuri - Grile comparatia vanzarilor
Data evaluarii 16.02.2018
RON/EUR la data evaluarii 4.6595

Teren
str.ELENA
DOAMNA,NR 9B
Corabia

	UM	Subiect de evaluat	C1	C2	C3	C4
Suprafata teren	mp	304	1,550	1,700	1,098	1,883
Pret de oferta/vanzare	EUR		26,350	21,800	29,000	30,000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		17	13	26	16
Tip oferta / vanzare			oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 2018
Ajustare	%		-20%	-10%	-20%	-20%
Valoare ajustare	EUR/mp		-3.40	-1.28	-5.28	-3.19
Pret ajustat dupa tip oferta/vanz	EUR/mp		14	12	21	13
Elemente de comparatie						
Drepturi de proprietate transmise		integral	Integral	Integral	Integral	integral
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR/mp		13.6	11.5	21.1	12.7
Conditii de finantare		plata cash	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR/mp		13.6	11.5	21.1	12.7
Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR/mp		13.6	11.5	21.1	12.7
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	demolare	nu	nu
Ajustare	%		0%	15%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	1.7	0.0	0.0
Pret ajustat	EUR/mp		13.6	13.3	21.1	12.7
Conditii ale pietei (data evaluarii)		16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR/mp		13.6	13.3	21.1	12.7
Localizare		Elena Doamna	Cerealelor	Elena Doamna	Cuza Voda	Bibescu
Ajustare	%		0%	0%	-30%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0.0	-6.3	2.5
Pret ajustat	EUR/mp		13.6	13.3	14.8	12.7
Suprafata	mp	304	1,550	1,700	1,098	1,883
Ajustare	%		20%	20%	20%	20%
Valoare ajustare	EUR/mp		2.7	3	3	3
Pret ajustat	EUR/mp		16.3	15.9	17.7	15.3
Utilitati		toate	toate	toate	toate	toate
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat	EUR/mp		16.3	15.9	17.7	15.3
Forma		dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Front	m	14	31 m	35 m	34	15
	Raport laturi	0.30	1.61	1.38	1.50	2.69
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0

Evaluator Autorizat ANP N Leg: 18769



Acces		defavorabil	bun	bun	bun	bun
Ajustare	%		-30%	-30%	-30%	-30%
Valoare ajustare	EUR/mp		-5	-5	-5	-5
Grad de ocupare		teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Dezvoltari potientiale		comercial	rezidential	rezidential	rezidential/com	rezidential
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0.0	0	0	0
Altele		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Ajustare totala neta	EUR/mp		-2.2	-0.4	-8.7	0.5
Ajustare totala neta	% din pret baza		-16%	-3%	-41%	4%
Ajustare totala bruta	EUR/mp		7.6	9.2	14.6	9.6
Ajustare totala bruta	% din pret baza		56.0%	79.4%	69.2%	75.6%
Pret unitar ajustat	EUR/mp		11.4	11.1	12.4	13.2
Comparabila selectata		C1				
Valoare unitara	EUR/mp		11.4			
Valoare piata	EUR		3,473			
Valoare piata	RON/mp		53.2			

Corectie pentru tip oferta sau tranzactie Comp 1-4 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost negociate in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corecti a fost stabilita procentual. Marjele au fost discutate in sume brute , procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculate avand in vedere preturile de ofertare si marja de negociere discutata.

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele specifice tranzactionarii pentru C1 ,C3, proprietati comp. utilizate, deoarece acestea sunt similar cu proprietatea de evaluat din punct de vedere ai celor cinci elemente de comparative specifice tranzactionarii.

C2- ajustare pozitiva 13.7% calculate prin costul de demolare al constructii (Constructie 75 mpx40 Euro/mp=3000 Euro; 3000 Euro/1700mp=1.7 euro/mp)

C3-oferta teren si constructii

In anexe sunt prezentate fise cost constructii

Cost net constructii=2 30400 euro

Valoare oferta 55000 euro- cost net constructii 2 30400 euro=29000 euro

Valoare teren =29000 Euro- valoare oferta

Corectia pentru localizare

C1 localizare similar fata de subiect	Similar	0%
C2 localizare similar fata de subiect	Similar	0%
C3 localizare mai buna fata de subiect	Ajustare negativa	-30%
C4 localizare similar fata de subiect	Similar	0%

Am stabilit corectiile procentuale in urma analiz de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile compintravilan curti constructie, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona compintravilan curti constructiilor

Corectia pentru suprafata

C1 suprafata subiect/suprafata comp intravilan curti constructii	304/1550	inferior	Ajustare pozitiva	20%
C2 suprafata subiect/suprafata comp intravilan curti constructii	304/1700	inferior	Ajustare pozitiva	20%
C3 suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructii	304/1098	inferior	Ajustare pozitiva	20%
C4 suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructii	304/ 3046	inferior	Ajustare pozitiva	20%

Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comp intravilan curti constructii si proprietatea subiect. Din analiza de piata se observa ca suprafetele mai mici de 300 mp teren au preturi mai mari in medie cu 20%

Corectii pentru utilitati

Pentru utilitati nu am aplicat ajustare toate comparabilele fiind similare cu proprietatea subiect

Corectii pentru Caracteristici fizice

Nu am aplicat ajustari

Corectii pentru Font(deschidere)Raport laturi

Nu am aplicat ajustari

Corectii pentru Acces

Am aplicat ajustare negativa -30% tuturor comparabilelor care au acces direct din strada. Accesul la proprietatea subiect se face prin terenul cu nr cadastral 912/2. Am discutat cu un agent imobiliar in Corabia . Nivelul ajustarii determinat din analiza pietii acces neprecizat clar.

Corectie pentru Dezvoltari potentiale

Nu am aplicat ajustari

Din analiza grila comparatii a rezultat un interval de valori cuprin intre 11.1 – 13.2 Euro/mp

Cea mai apropiata de caracteristicile proprietatii subiect este comparabila C1 care are si cele mai mici ajustari brute

Ajustare bruta Euro= 7.6 Euro/mp

Ajustare bruta % = 56%

Numar ajustari = 2

Rezultatul evaluării:

In urma aplicarii metodei de evaluare s-a obtinut urmatoarea valoare :

Vpiata unitar =11.4 Euro/mp

Vpiata =3473 Euro

Vpiata unitar =53.2 LEI /mp

Vpiata =16180 LEI (valoarea rotunjita)

Valoarea nu include TVA

CAPITOLUL 7. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

7.1 Analiza rezultatelor

Pentru proprietatea supusa evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustata a proprietății C1, deoarece aceasta a fost ajustata doar pentru suprafata, si localizare având în vedere caracteristicile analizate.

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele: Metoda comparati directe .

VALOARE PROPRIETATE EVALUATĂ Abordarea prin PIATA	3473 EUR 11.4 Euro/mp	echivalent 16180 LEI
--	--	---------------------------------------

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**



7.2 Concluzii asupra evaluarii

In concluzie, pe baza investigatiilor si analizelor efectuate, tinand seama de contextual actual al piet imobiliare, de metodele de evaluare aplicate, relevanta lor, calitatea, cantitatea si credibilitatea informatiilor disponibile prezentate privind valoarea, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata a dreptului de proprietate** asupra imobilului analizat, situat in Oras Corabia STR STR ELENA DOAMNA in suprafata de S= 304 mp numar cadastral 53377 UAT CORABIA considerate valabila la data de 16.02.2018,

VALOAREA DE PIATA
3473 EURO
Echivalent 16180 Ron

În baza rezultatelor obtinute în cadrul **abordarii prin piata** aplicate, consider că, având în vedere că abordarea prin piata are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul au fost determinate cu o precizie bună, prelucrand o cantitate însemnată de date de piață, consider că valoarea de piață a proprietății imobiliare, la data de 16.02.2018, este :**3473. Euro**

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU
Legitimația nr. 18769

A.N.E.V.A.R.
Ing. Liciu CIPRIAN



ROMÂNIA
Județul Olt
Primăria Oraș Corabia
Nr. 21 din 05.02.2018

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 21 din 05.02.2018

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ **GRASUL CORABIA** 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. din

— pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul OLT
municipiul/orașul/comuna **CORABIA** satul sectorul cod poștal **235300**
str. **ELENA DOAMNA** nr. 9B bl. sc. et. ap. sau identificat prin ³⁾

Plan de situație
Plan de încadrare în zona

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul aflat în intravilanul orașului Corabia este în proprietatea orașului Corabia,
administrat de Consiliul Local Corabia.

Suprafața teren: 304mp

Asezare teren: N-nr.cad.1424
S-nr.cad.912/2
V-nr.cad.1113
E-nr.cad.S12/2

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se află în intravilanul orașului Corabia la categoria de folosință curți-construcții
și se propune pentru INFORMARE.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa sediului.

³⁾ Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — situat în terenul pentru care se emite Certificatul de Urbanism

3. REGIMUL TEHNIC :

Suprafata teren = 304mp

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

APM OLT - str.Ion Morosanu, nr.3, SLATINA

(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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră 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.



100052845572

Incheiere Nr. 129668 / 19-12-2017



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

Dosarul nr. 129668 / 19-12-2017

INCHEIERE Nr. 129668

Registrator: ADRIANA PUSCASU

Asistent: CRISTI VILCELARU

Asupra cererii introduse de ORAS CORABIA domiciliat in Loc. Corabia, Str Cuza- Voda. Nr. 54, Jud. Olt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.ANEXA LA H.C.L. NR.31/26-04-2017 emis de PRIMARIA CORABIA;

-Act Administrativ nr.hotarare nr.31/26-04-2017 emis de CONSILIUL LOCAL CORABIA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211, 231

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53377

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobandire hotarare judecatoreasca in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS CORABIA, sub B.1 din cartea funciara 53377 UAT Corabia;

Prezenta se va comunica părților:

STAIKU DANIEL
ORAS CORABIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Slatina, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorului-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

04-01-2018

ADRIANA PUSCASU

CRISTI VILCELARU

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de aplicare a Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, înscris în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

CRISTI VILCELARU
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53377 Corabia

Nr. cerere	129668
Ziua	19
Luna	12
Anul	2017
Cod verificare	
100052045572	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Corabia, Str Elena Doamna, Nr. 9B, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53377	304	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
129668 / 19/12/2017	
Act Administrativ nr. hotarare nr.31, din 26/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL CORABIA; Act Administrativ nr. ANEXA LA H.C.L. NR.31, din 26/04/2017 emis de PRIMARIA CORABIA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniū privat, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1
	1) ORAS CORABIA, CIF:4716810

C. Partea III. SARCINI .

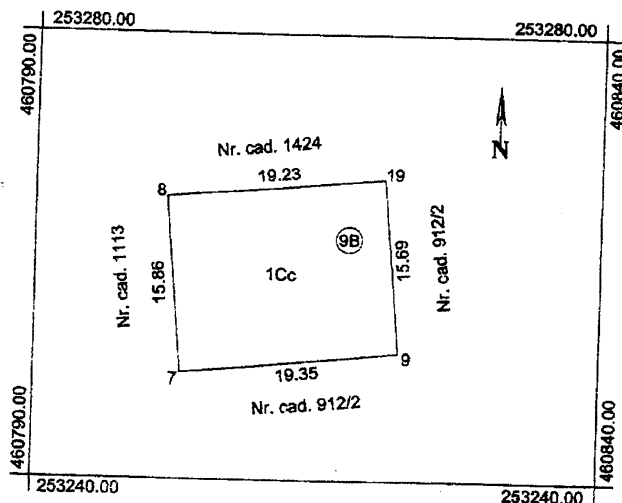
inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral 53377	Supraf măs a imobilului (mp) 304	Adresa imobilului Oras Corabia, Str. Elena Doamna, nr. 9B, jud. Olt
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Oras Corabia	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	304	Teren intravilan împrejmuit la N cu gard de scandura, la S, E si V este neimprejmuit.
Total		304	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinația	Suprafața constr la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 304 mp Suprafața din act = 304 mp			
Executant: STAIKU DANIEL (nume, prenume) Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data: 31.10.2017		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data: 22.12.2017 Ștampila BCPI	

Carte Funciară Nr. 53377 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

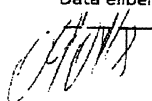
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

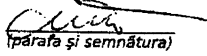
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 231.

Data soluționării,
04-01-2018

Data eliberării,



Asistent Registrator,
CRISTI VILCELARU



(parafa și semnătura)

VILCELARU CONSTANTIN
CRISTIAN
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL

Referent,



(parafa și semnătura)
**CIUMPAVU
ADRIAN
REFERENT**

Comparabila C1

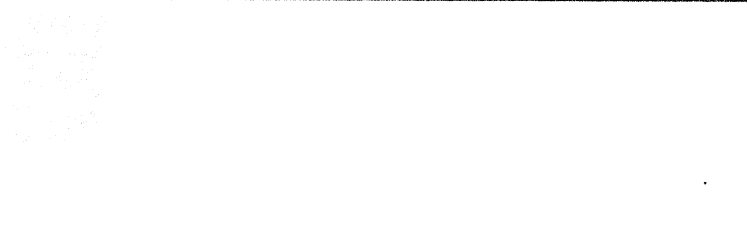
<https://homezz.ro/teren-intravilan-situat-langa-penny-13.750mp-55617.html>

The screenshot shows a real estate listing on the homeZZ.ro website. The main title is "Teren intravilan situat langa Penny 1550mp" with a price of "17 EUR" and ID "55617". The listing includes several images of the plot, a contact information box for Dan Voinea (phone: 0762757012), and a "Stim ce-i DORUL" advertisement. The listing details specify the location as "Sud-Est", area as "1550 m²", and classification as "Intravilan". It lists utilities: "Curent, Apă, Canalizare, Gaz" and notes "Pret negociabil". A description states: "Vand teren intravilan, deschidere 31m, langa Penny. Utilitati: apa, canal, curent trifazic la cerere, 50 pomi fructiferi pe rod, vita de vie pe rod. Terenul are pozitie ce faciliteaza atat construirea de locuinte, cat si de spatii comerciale. Exista posibilitatea racorderii la gaze (20m pana la conducta). Se poate vinde in intregime sau jumatate." A map shows the location near Corabia, with icons for transport, schools, banks, health, shops, and restaurants.


Discutat telefonic cu dl Dan Voinea terenul are utilitati la limita de proprietate este imprejmuit dispus la negociere pana la limita de 14 euro/mp in cazul achiziti intregului teren


ComparabilaC2


<https://www.olx.ro/oferta/imobiliare-pamant-ID9K7Uj.html#c4580adba1>






100 000 lei

 **Trimite mesaj**

 **0761 716 754**

Imobiliare+ pamant
Corabia, judet Olt  Adaugat de pe telefon La 12 19, 17 noiembrie 2017. Numar anunt: 143980511

 **imi place 0** **Distribuie**

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza pozitia

Corabia **Proprietar** **12 noiembrie 2017** **3 camere**

1700 m²

Vand 2 case, cu teren intravilan,1700 m.p.in Corabia,str.Elena Doamna,nr.12 ,Tel. 761716754

Grigore
de la noiembrie 2017
Anunturile utilizatorului
Paparasi de **Timonele**

Comp 3

<https://homezz.ro/casa-solida-stil-arhitectural-domnesc-ultracentral-1016167.html>

VĂNZARE

Casa solida stil arhitectural domnesc ultracentral

55.000 EUR

1016167

10 imagini



Zona	Ultracentral	Număr camere	5	Suprafata utilă	225 m ²
Suprafată teren	900 m ²	An finalizare construcție	1950	Stare proprietate	Bună
Mobiliat/Utilat	Complet				

De vânzare casă solidă de cărămidă, în stil arhitectural domnesc, situată ultracentral în orașul Corabia, cu 5 camere semidecomandate, 2 intrări, cu suprafața construită de 162 mp, cu pod cât suprafața casei, mobilată, baie, bucătărie, 2 holuri, cămară și o anexă de locuit din cărămidă cu 2 camere și o verandă, de 70 mp, cu pod și pivniță dublu compartimentată și dublă aerisire de 12 mp, teren de 900 mp cu vită de vie, pomi fructiferi, plantație de smochini, grădina de legume, garaj din cărămidă acoperit cu placă de beton de 20 mp, 2 magazii de lemn, curte largă de parcat mai multe mașini, gard din fier forjat solid cu stâlpi de cărămidă roșie la frontul stradal. A fost renovată recent exterior și acoperișul de tablă complet înlocuit. Front stradal 40 m. Suprafața totală a proprietății 1098 mp.

Utilități: canalizare și energie electrică racordate la rețea, cablu tv, bazin de rezervă pentru apă, apometru, fântână și fosă septică, rețea de gaze cu conducta principală în fața casei (se poate racorda cu ușurință), sobe de teracotă, cu gravură deosebită.

Școala, liceu, centru comercial, spital, policlinica, primăria orașului în apropiere, fiind situată pe strada principală, cu acces direct în curte inclusiv cu mașina. Proprietar cu acte finalizate.

Tel 07 304809941



ComparabilaC4

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ID9bxX5.html>



30 000 €

Reclama ta pe OLX!

Trimite mesaj

0744 705 305

Vand teren intravilan

Corabia, judet Olt Adaugat de pe telefon La 16:19, 8 februarie 2018.

Numar anunt: 135739147

Imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ciprieanu CIPRIAN Proprietar Anuntat de Ciprieanu CIPRIAN Intravilan

Suprafata teren 1 883 m²

Vand teren intravilan, in suprafata de 1883 mp, cu utilitati, situat in orasul Corabia, str. Bibescu Voda, nr. 13. Loc linistit. Ideal pentru casa

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone



Corabia, judet Olt
[Vezi pe harta](#)



Viorel

Raspunde rapid

Pe site din dec 2014

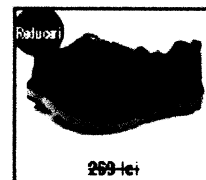


Bine de Vanzat in mai multe

Anunturile utilizatorului

Papornicesa

Tipareste



269 lei



229 lei



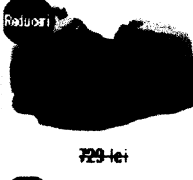
269 lei



729 lei



729 lei



729 lei

Evaluare teren intravilan Corabia Str Elena Domna Nr 9B S=304 mp Nr Cad 63377 UAT Corabia

 Evaluator Autorizat Liciu CIPRIAN Leg: 18769

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

1	C1	Casa	195 0	1.6.1.a	B	68	68	162	315.251	67.630	73	0
1	C2	Anexa	195 0	1.6.1.a	B	68	68	70	134.722	28.902	73	0
TOTAL									232	449.973	96.532	
CONSTRUCTII												

**Not
e:**

- Valorile din tabel nu
contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate,
nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.

RAPORT DE EVALUARE nr. 1Beneficiar raport: UAT Corabia Destinatari:
Proprietate Evaluata: ,Data evaluarii: 16.02.2018
Coef.de corectie pentru disCoef. corectie manopera
Gr**FISA NR. 1 - Casa**

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	S	162	309,72	50.174,64	100
2	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidarii .		mpAd	S	162	505,97	81.967,14	100
3	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	162	54B1,90	42.427,80	100
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	162	774,52	125.472,24	100
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	162	72,49	11.743,38	100
6	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	1	3.465,81	3.465,81	100
TOTAL FISA								315.251	

Note:

- Cost unitar indexat este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu coef.pt.dist.transp.si manopera

- TVA (col.7) reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Evaluator Autorizat Liciu CIPRIAN Leg: 18769

- **Sursa informati** : 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, "Metoda costurilor segregate" / IROVAL

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2017-2018) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001159BI, nr.08301/2016)

RAPORT DE EVALUARE nr. 1

Beneficiar raport: UAT Corabia Destinatar:
Proprietate Evaluata: ,

Data evaluarii: 16.02.2016
Coef.de corectie pentru dist
Coef. corectie man

FISA NR. 1 - Anexa

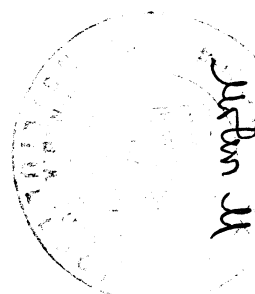
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	S	70	309,72	21.680,40
2	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidari .		mpAd	S	70	505,97	35.417,90
3	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	70	54B1,90	18.333,00
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	70	774,52	54.216,40

Evaluator Autorizat Liciu CIPRIAN Leg: 18769

5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	S	70	72,49	5.074,30	1
TOTAL FISA								134.722

Note:

- **Cost unitar indexat** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera
- **TVA (col.7)** reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- **Sursa informati** : 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL
- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2017-2018) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 00115)



PRESEBINTA DE JEDINH,
NICOLETA MARIA MORTON
Judec M

SECRETAR,
DASPINOIU TANASIA