

**ROMÂNIA – JUDEȚUL OLT
ORAȘ CORABIA – PRIMAR**

Cod de identificare fiscală: 4716810
Str. Cuza-Vodă, Nr. 54; Cod poștal: 235300; Tel: 0249 560703; Fax: 0249 506154
Web: www.primariacorabia.ro
E-mail: primariacorabia@yahoo.com



NR. 4655/23.05.2019

**PROIECT DE HOTĂRÂRE
Ref. la aprobare închiriere teren**

Primarul orașului Corabia, județul Olt, având în vedere:

- Raportul de evaluare întocmit de PFA Tufăroiu Marcel înregistrat sub nr. 7/08.04.2019;
- Cartea Funciară nr. 53792;
- Art. 36 (2) lit. c, (5) lit. b, 123 (1) și (2) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 1777 – 1835 din Codul Civil;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Certificat de urbanism de informare;

În temeiul art. 45 (6) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1. – Se aprobă închirierea prin licitație publică, pe o durată de 49 ani, a terenului extravilan neproductiv situat în Corabia str. General Praporgescu, tarlăua 93/5, parcela 1/1, în suprafață de 51349 mp, aparținând domeniului privat al orașului Corabia, identificat conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre, având ca destinație construirea unei piste de alergare pentru câini cu toate dotările necesare în vederea omologării, precum și de construcții anexe (padocuri pentru câini, clădire pentru echipamentul tehnic și cel de întreținere, parcare auto, tribune pentru spectatori).

Art. 2. – Se aprobă caietul de sarcini, raportul de evaluare și studiul de oportunitate conform anexelor nr. 2, 3 și 4 care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3. - Imobilul 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, și nu face parte din rețeaua comisiei locale de fond funciar.

Art. 4. – Se aprobă contractul de închiriere, prevăzut în anexa nr. 5, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 5. – Se împuternicește primarul orașului Corabia să semneze contractul de închiriere

**PRIMAR,
Ing. IULIĂ OANE**



**SECRETAR,
TĂNȚICA DOSPINOIU**

CAIET DE SARCINI
PRIVIND INCHIRIEREA TERENULUI SITUAT IN
LOCALITATEA CORABIA, str. Gral Praporgescu
avand nr.cad.53792, in suprafata de 51349 mp.

I. OBIECTUL INCHIRIERII .

1. Obiectul licitatiei in vederea inchirierii il constituie terenul extravilan neproductiv situat in Corabia str.Gral Praporgescu, tarlăua 93/5, parcela 1/1, avand nr.cad.53792, in suprafata de 51349 mp.
2. Terenul situat la adresa mai sus mentionata apartine domeniului privat al orasului Corabia, fiind situat pe tronsonul nordic al strazii Gral Praporgescu.
3. Terenul va avea ca destinatie construirea unei piste de alergare pentru caini cu toate dotarile necesare in vederea omologarii, precum si de constructii anexe (padocuri pentru caini, cladire pentru echipamentul tehnic si cel de intretinere, parcare auto, tribune pentru spectatori), impreuna cu gardul perimetral pentru toata suprafata inchiriata, in termen de 24 de luni de la data incheierii contractului de inchiriere.
4. Terenul nu dispune de utilitati , apa – canal , retea energie electrica .

II. DURATA INCHIRIERII .

1. Terenul se inchiriaza pe o durata de 49 de ani, in conformitate cu hotarirea Consiliului Local Corabia.

III. ELEMENTE DE PRET .

1. Pretul minim al inchirierii terenului este de 10.219,00 lei/an, respectiv 852 lei/lunar, in conformitate cu raportul de evaluare nr.7/8.04.2019 intocmit de catre P.F.A.Tufaroiu Marcel.
2. Chiria oferita va fi cel putin egala cu cea inscrisa la punctul 1 de mai sus, sub sanctiunea descalificarii ofertei, si se achita in rate lunare egale , scadente in ultima zi lucratoare a fiecarei luni.
3. Neplata a trei rate lunare consecutive in termenul fixat la pct.2 conduce la rezilierea unilaterala si fara somatie a contractului de inchiriere de catre proprietar.
4. Cuantumul ratei lunare se actualizeaza anual in functie cu indicele de inflatie.

IV. OBLIGATII CE REVIN CHIRIASULUI.

1. Chiriasul are obligatia de a obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare construirii si functionarii obiectivului mentionat la pct. 1 din prezentul caiet de sarcini.

2. Chiriasul are de asemenea urmatoarele obligatii:

- incheierea unui contract privind preluarea deseurilor cu o unitate specializata care opereaza in zona;
- colectarea si transportul la gropile de gunoi a corpurilor straine (deseuri de orice natura, inclusive a celor petroliere etc);
- prevenirea poluarii de orice natura a mediului inconjurator;
- amenajarea unui sistem de preluare a apelor reziduale, cu obligatia de a nu evacua apele sau reziduurile rezultate din activitatea proprie direct in panza freatica sau in apele de suprafata ;

3. Concesionarul are obligatia respectarii autorizatiei de construire eliberate in acest sens, sub sanctiunea rezilierii unilaterale, de drept si fara somatie a contractului de catre proprietar.

V. INCETAREA INCHIRIERII .

Contractul de inchiriere inceteaza prin una din urmatoarele modalitati:

1. Prin expirarea duratei ;
2. Prin reziliere unilaterala si fara somatie de catre proprietar :
 - in situatia in care chiriasul nu isi respecta obligatiile asumate prin contractul de inchiriere, precum si pe cele prevazute in prezentul caiet de sarcini;
 - in situatia in care pe terenul ce face obiectul inchirierii urmeaza a se efectua investitii de interes public.

La incetarea inchirierii prin oricare din cele doua modalitati mentionate mai sus chiriasul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul contractului gratuit si liber de orice sarcini.

In cazul in care pe teren urmeaza a fi efectuate investitii de interes public proprietarul va notifica chiriasul cu cel putin 60 de zile inainte de data inceperii lucrarilor la obiectivul de investitii, in vederea eliberarii terenului de bunurile ce apartin chiriasului.

VI. 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 100 lei RON;
- taxa de participare la licitatie in cuantum de 200 lei RON;
- taxa de garantie in cuantum de 1.022,00 lei RON.

2. Chitantele de achitare a taxelor vor trebui anexate in mod obligatoriu la oferta.

3. In situatia in care oferta este declarata castigatoare, taxa de garantie se va scadea din chiria totala datorata de catre ofertantul adjudecatar.

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

5. In cazul in care ofertantul castigator refuza sa incheie contractul de inchiriere acesta pierde taxa de garantie.

5. Taxa de participare si de cumparare a caietului de sarcini nu se restituie ofertantilor si nu se scade din chiria totala datorata de catre ofertantul adjudecatar.

VII. CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

- sa fie societate comerciala cu obiect de activitate "administrare baze sportive";
- sa nu aiba datorii restante catre bugetul local al orasului Corabia;
- sa achite pana la data licitatiei taxele de licitatie mentionate la cap.VI din prezentul caiet de sarcini.

2. In vederea acceptarii ofertei, potentialii ofertanti vor trebui sa faca dovada eligibilitatii si sa prezinte, sub sanctiunea descalificarii ofertei, urmatoarele documente:

- codul unic de inregistrare eliberat de ORC precum si actele care atesta obiectul de activitate al societatii comerciale in cauza;
- chitantele de achitare a taxelor de licitatie;
- certificat din care sa rezulte ca nu are datorii catre bugetul local al orasului Corabia.

Neindeplinirea uneia din conditiile de eligibilitate atrage descalificarea ofertei, indiferent de pretul oferit.

VIII. DESFASURAREA LICITATIEI

1. Sedința publică de deschidere a ofertelor va avea loc în data și ora stabilite prin anunțul public de organizare al licitației, la sediul Primăriei orașului Corabia, din Corabia, str. Cuza-Voda, nr. 54, jud. Olt. În caz de neajudecare licitația se va repeta la interval de 7, 14, și 21 zile.

Cu ocazia ședinței publice de deschidere a ofertelor se va încheia un proces-verbal de deschidere a ofertelor semnat de către comisia de licitație.

2. Ofertele se vor depune în plic închis, însoțite de documentele necesare participării la licitație până cel mai târziu în ultima zi lucrătoare dinaintea datei ședinței de deschidere a ofertelor, la registratura Primăriei Corabia.

Ofertele vor conține în mod obligatoriu, sub sancțiunea descalificării, un preț egal sau mai mare decât prețul minim.

3. Va fi declarată câștigătoare oferta care îndeplinește cumulativ condițiile de eligibilitate și oferă un preț mai mare sau egal decât prețul minim; în situația în care se depun două sau mai multe oferte va fi declarată câștigătoare oferta care îndeplinește cumulativ condițiile de eligibilitate și are cel mai mare preț oferit.

4. Rezultatul licitației va fi consemnat într-un proces-verbal de evaluare semnat de către toți membrii comisiei de licitație.

5. Hotărârea comisiei de licitație va fi afișată la sediul Primăriei orașului Corabia.

6. În termen de 3 (trei) zile ofertanții ale căror oferte au fost respinse vor putea formula contestații. Termenul de soluționare a acestora este de 48 de ore.

7. În maxim 20 de zile de la expirarea acestor termene, dacă oferta a rămas definitivă, prin necontestarea licitației sau respingerea contestațiilor, se va încheia contractul de închiriere, cu respectarea condițiilor stabilite prin hotărârea Consiliului Local Corabia și prin prezentul caiet de sarcini.

TUFAROIU MARCEL P.F.A.
Craiova, str. Lamaitei nr. 9, bl. 24, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj
F16/52/2016
CUI 35556417
Tel. 0769270549

RAPORT DE EVALUARE

Nr.7 / 8 aprilie 2019

Terenuri extravilane neproductive

**AMPLASARE
PROPRIETATII:** Oras Corabia, T 93/5, P1/1 si T93/5, P 1/2,
jud. Olt

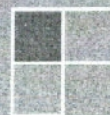
PROPRIETAR: Orasul Corabia (CIF 4716810)

CLIENT: Orasul Corabia (CIF 4716810)

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




DESTINATAR: Orasul Corabia (CIF 4716810)

Evaluator: Tufaroiu Marcel
legitimația ANEVAR: 18434 - valabilă 2019
Data predării raportului: / 8 aprilie 2019
Nr. identificare raport: Nr.7



RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUĂRII

| | |
|------------------------------|---|
| Executant raport de evaluare | TUFAROIU MARCEL P.F.A. |
| Reprezentant legal | |
| Nume | Tufaroiu |
| Prenume | Marcel |
| Data: | / 8 aprilie 2019 |
| Semnatura |  |
| Ștampila |   |

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Evaluator autorizat | |
| Nume | Tufaroiu |
| Prenume | Marcel |
| Nr.legitimatie | 18434 - valabilă 2019 |

| Nr. cadastral | UAT | Tip teren/Categoria de folosinta | Dreptul de proprietate | Adresa | Suprafata (mp) |
|---------------|-------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------------------|----------------|
| 53792 | Corabia, jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5,P 1/1 ,jud. Olt | 51.349 mp |
| 53793 | Corabia, jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5,P 1/2 ,jud. Olt | 7.484 mp |

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

Tipul valorii: Valoarea de piață:

„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”.

Scopul evaluării: Evaluarea proprietatilor imobiliare in vederea estimarii valorii de piata si estimarea pentru imobilul cu numar cadastral 53792 a cuantumului minim al redeventei anuale in vederea concesiunii.

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.

RAPORT DE EVALUARE

- 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 prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare

Valoarea de piata pentru imobilele terenuri extravilane supuse evaluarii si redeventa minima anuala estimata pentru imobilul cu numarul cadastral 53792

| Nr. cadastral | UAT | Tip teren/Categoria de folosinta | Dreptul de proprietate | Adresa | Suprafata (mp) | Valoare de piata teren | | Redeventa minima anuala | |
|---------------|-------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | | | | Valoare de piata teren | Redeventa minima anuala | Redeventa minima anuala | Redeventa minima anuala |
| 53792 | Corabia, jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5, P 1/1, jud. Olt | 51.349 mp | 30.809 € | 146.364 lei | 2.151 € | 10.219 lei |
| 53793 | Corabia, jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5, P 1/2, jud. Olt | 7.484 mp | 4.865 € | 23.112 lei | | |

Valorile de piata estimate cat si redeventa minima anuala estimate nu contin TVA.



RAPORT DE EVALUARE**Cuprins**

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Termenii de referință ai evaluării | 4 |
| 1.1 | Identificarea și competența evaluatorului | 4 |
| 1.2 | Identificare/Descrierea raportului | 5 |
| 1.3 | Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați | 5 |
| 1.4 | Scopul evaluării | 5 |
| 1.5 | Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării) | 5 |
| 1.6 | Tipul valorii | 6 |
| 1.7 | Data evaluării | 6 |
| 1.8 | Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării | 6 |
| 1.9 | Natura și sursa informațiilor utilizate | 7 |
| 1.10 | Ipoteze – Ipoteze speciale | 7 |
| 1.11 | Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative | 8 |
| 1.12 | Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare | 9 |
| 2 | Prezentarea datelor | 10 |
| 2.1 | Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică | 10 |
| 2.2 | Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară) | 10 |
| 2.3 | Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare | 10 |
| 2.4 | Informații despre amplasament. Descriere fizică teren | 11 |
| 2.5 | Date privind impozitele și taxele | 14 |
| 2.6 | Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente | 14 |
| 3 | Analiza pieței | 14 |
| 3.1 | Analiza cererii | 14 |
| 3.2 | Analiza ofertei | 15 |
| 3.3 | Echilibrul pieței | 15 |
| 3.4 | Analiza prețurilor | 16 |
| 4 | Cea mai bună utilizare | 16 |
| 5 | Evaluare | 17 |
| 6 | Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii | 22 |
| 7 | Anexe | 23 |
| 7.1 | Documente ale proprietății | 23 |
| 7.2 | Oferte teren | 30 |

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării**1.1 Identificarea și competența evaluatorului****Identificarea evaluatorului¹:**

- TUFAROIU MARCEL P.F.A.
- CUI 35556417
- F16/52/2016

- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Craiova
 - Strada: Lamaitei nr. 9,bl. 24,sc.1,ap.1,jud. Dolj
 - Telefon: 0769270549
 - E-mail: mtufaroiu@yahoo.com
- Reprezentant legal: Tufaroiu Marcel

**Evaluator Autorizat –
Membru Titular ANEVAR:
Certificare**

- Tufaroiu Marcel, 18434 - valabilă 2019
- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de activele evaluate;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că Tufaroiu Marcel, nu se află sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR, nu există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție iar evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport /
Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr.7 / 8 aprilie 2019 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR, 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 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

- Client** ▪ Orasul Corabia (CIF 4716810)
- Adresa clientului** ▪ Localitatea Corabia, str. Cuza Voda Nr. 54, jud. Olt ,CP 235300
- Destinatarul raportului** ▪ Orasul Corabia (CIF 4716810)
- Utilizatorul raportului** ▪ Orasul Corabia (CIF 4716810)

1.4 Scopul evaluării

Evaluarea proprietatilor imobiliare in vederea estimarii valorii de piata si estimarea pentru imobilul cu numar cadastral 53792 a cuantumului minim al redeventei anuale in vederea concesiunii.

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

| Nr. cadastral | UAT | Tip teren/Categoria de folosinta | Dreptul de proprietate | Adresa | Suprafata (mp) |
|---------------|-------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------------------|----------------|
| 53792 | Corabia, jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5,P 1/1 ,jud. Olt | 51.349 mp |
| 53793 | Corabia, jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5,P 1/2 ,jud. Olt | 7.484 mp |

- Localizare:** ▪ Oras Corabia, T 93/5, P1/1 si T93/5, P 1/2, jud. Olt
- Proprietar:** ▪ Orasul Corabia (CIF 4716810)
- Dreptul de proprietate evaluat:** ▪ Estimările se fac în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra imobilelor în favoarea Orasul Corabia.
- Alte mențiuni ale evaluatorului:** ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție extrase de carte funciara valabile pentru imobilele supuse evaluării.

1.6 Tipul valorii

- Definiție²:**
- „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”.
- Ipoteză:**
- Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare etc.).
- Curs de schimb:**
- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4.7507 lei, la data de 08.04.2019
- Modalități de plată:**
- Valoarea de piata exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, eșalonări) etc.

1.7 Data evaluării

- Data predării raportului:**
- / 8 aprilie 2019
- Data inspecției**
- Inspecția a fost efectuată de către evaluator Marcel Tufaroiu, în prezența reprezentantului proprietarului, clientului, dl. Eugen Andrei în data de 08.04.2019
- Data de referință a evaluării:**
- 08.04.2019

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Documentarea:**
- În vederea identificării proprietății și a estimărilor efectuate, evaluatorul a avut la dispoziție:
 - Referat de admitere dezmembreare imobil emis în baza cererii 22075/27.03.2019;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
 - Extras de plan cadastral de carte funciara pentru imobil număr cadastral 53622/UAT Corabia emis în baza cererii 22075/27.03.2019;
 - Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de client și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
 - În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;
 - În estimarea valorii nu am avut la dispoziție un extras de carte

² Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii

funciara valabil si nici actul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluarii.

- **Evaluarea se face in ipoteza ca imobilele sunt libere de sarcini iar dreptul deplin de proprietate apartine Orasul Corabia.**

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenurilor;
- Proprietarul / solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară ;
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator:

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro; www.bnr.ro, etc);
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).

1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

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

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată care să ducă la executare silită. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil), înscrierile privitoare la drepturile de proprietate reale și înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale sunt considerate valabile.
- Proprietatea este evaluată ținând cont de înscrierile drepturilor reale și starea fizică la data evaluării .
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism(daca este cazul), legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea opinată va fi afectată.
- Evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului imobilului. 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;

- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietățile evaluate; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe, evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul 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;
- 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 proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). 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 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

Alte ipoteze:

Ipoteze speciale:

- Nu au fost considerate în estimarea valorii.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului / 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; Prezentarea evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin

contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- 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 / 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 valorii totale 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;

Condiții limitative:

- 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. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare

Standarde de evaluare:

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- SEV 100 – Cadru 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

Ghiduri metodologice

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Reglementări:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare 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. Descrierea juridică

Identificarea

| Nr. cadastral | UAT | Tip teren/Categoria de folosinta | Dreptul de proprietate | Adresa | Suprafata (mp) |
|---------------|------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------------------|----------------|
| 53792 | Corabia,jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5,P 1/1 ,jud. Olt | 51.349 mp |
| 53793 | Corabia,jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5,P 1/2 ,jud. Olt | 7.484 mp |

Descrierea juridică

- Conform referatului de admitere(dezmembrare imobil), proprietar este Orasul Corabia (CIF 4716810).
- In estimarea valorii nu am avut la dispozitie un extras de carte funciara valabil si nici actul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluarii.

Ipoteza:

- Legat de dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini, evaluarea se face in ipoteza ca imobilele sunt libere de sarcini iar dreptul deplin de proprietate apartine Orasul Corabia.

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Bunuri mobile:

- Prezenta evaluare nu include nicio componentă nonimobiliară;
- Terenul supus evaluării, dacă prin descrierea fizică prezintă amenajări (căi de acces, ziduri de sprijin, terasări pe porțiuni, canale, etc.), acestea nu au fost considerate componente nonimobiliară, prin definiție, astfel proprietatea evaluată a fost evaluată fără a lua în considerare componente nonimobiliare.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietati situate în *Oras Corabia, T 93/5,P1/1* si *T93/5,P 1/2*, jud. Olt;
- Orasul Corabia este o localitate *urbană, mai puțin importantă*, de dimensiuni *medii-mici*, cu un număr (aproximativ) de *16.441 locuitori*.
- Corabia este un oraș în județul Olt, Oltenia, România, format din localitățile componente Corabia și Tudor Vladimirescu, și din satul Vârtopu..Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei pe țară*;
- Zonele în care se află amplasate terenurile evaluate sunt zone *mixte(rezidentiale-agricole)*;
- Zonele analizate, cu densitate redusă a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

Caracterul zonei de amplasare:

- În zonele de amplasare sunt amplasate la o distanta rezonabila proprietăți rezidențiale;
- În zonă se află:
- Rețea de transport în comun *la distanță mare*, cu mijloace de transport *satisfăcătoare*;

- Unități comerciale *la distanță*; magazine în zonă *insuficiente*,
- Unități de învățământ (mediu/superior): *la distanță mare*
- Unități medicale: *la distanță mare*
- Instituții de cult: *la distanță mare*
- Sedii de bănci:-
- Parcuri -

Utilități edilitare:

În zonă se află:

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă; în zona*
- Rețea urbană de apă: *inexistentă* ;
- Rețea urbană de termoficare: *inexistentă* ; -;
- Rețea urbană de gaze: *inexistentă* ;
- Rețea urbană de canalizare: *inexistentă* ;
- Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *inexistentă* ;

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare fonică ⇒ scăzută;
- Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută
- Poluare chimică: ⇒ fără;

Concluzii generale privind zonele de amplasare

- Proprietăți amplasate *Oras Corabia, T 93/5, P1/1 si T93/5, P 1/2, jud. Olt, zona periferica a orasului* .
- Zona caracterizata de un potențial *mic* de dezvoltare - *mixtă, preponderent rezidențială*, fiind bine localizată, din punct de vedere al surselor poluante.
- Densitatea construcțiilor în zonă: *<25%*;
- Infrastructură: *satisfacatoare*;
- Economia zonei: *în stagnare*;
- Șomaj: *stagnare*;

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică teren

| Nr. cadastral | UAT | Tip teren/Categoria de folosinta | Dreptul de proprietate | Adresa | Suprafata (mp) |
|---------------|-------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 53792 | Corabia, jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5, P 1/1 ,jud. Olt | 51.349 mp |
| 53793 | Corabia, jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5, P 1/2 ,jud. Olt | 7.484 mp |

Tipul/categoria de folosinta

Terenuri extravilane neproductive

Nr. cad.: 53792

- Forma: *regulată*;
- Topografie: *Amplasamentul este partial inclinat, pe margini avand oarecum conformatia unui velodrom.*
- Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.
- Deschiderea la strada General David Praporgescu : *306.85 ml*;
- Deschiderea la De : *250.22 ml*;

Nr. cad:53793

- Forma: regulată;
- Topografie: Amplasamentul este inclinat pe margini având oarecum conformatia unui velodrom.
- Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.
- Deschiderea la strada General David Praporgescu : 44.21 ml;
- Deschiderea la De : 156.71 ml;

Amenajări:

- Stare teren: Terenurile sunt cu denivelări și impedimente de relief care le afectează utilizarea. Terenurile Necesită cheltuieli de adecvare .De asemenea ,in special pe partea cu strada General David Praporgescu pe cele 2 terenuri se gasesc gunoaie, necesitand astfel cheltuieli cu eliminarea acestora.

Terenurile beneficiaza de acces la strada General David Praporgescu, strada neasfaltata, beneficiind de de energie electrica in zona.

**Restricții de construire
(Limitări legale ale
dreptului de proprietate
prevăzute de
reglementări legale sau
speciale):**

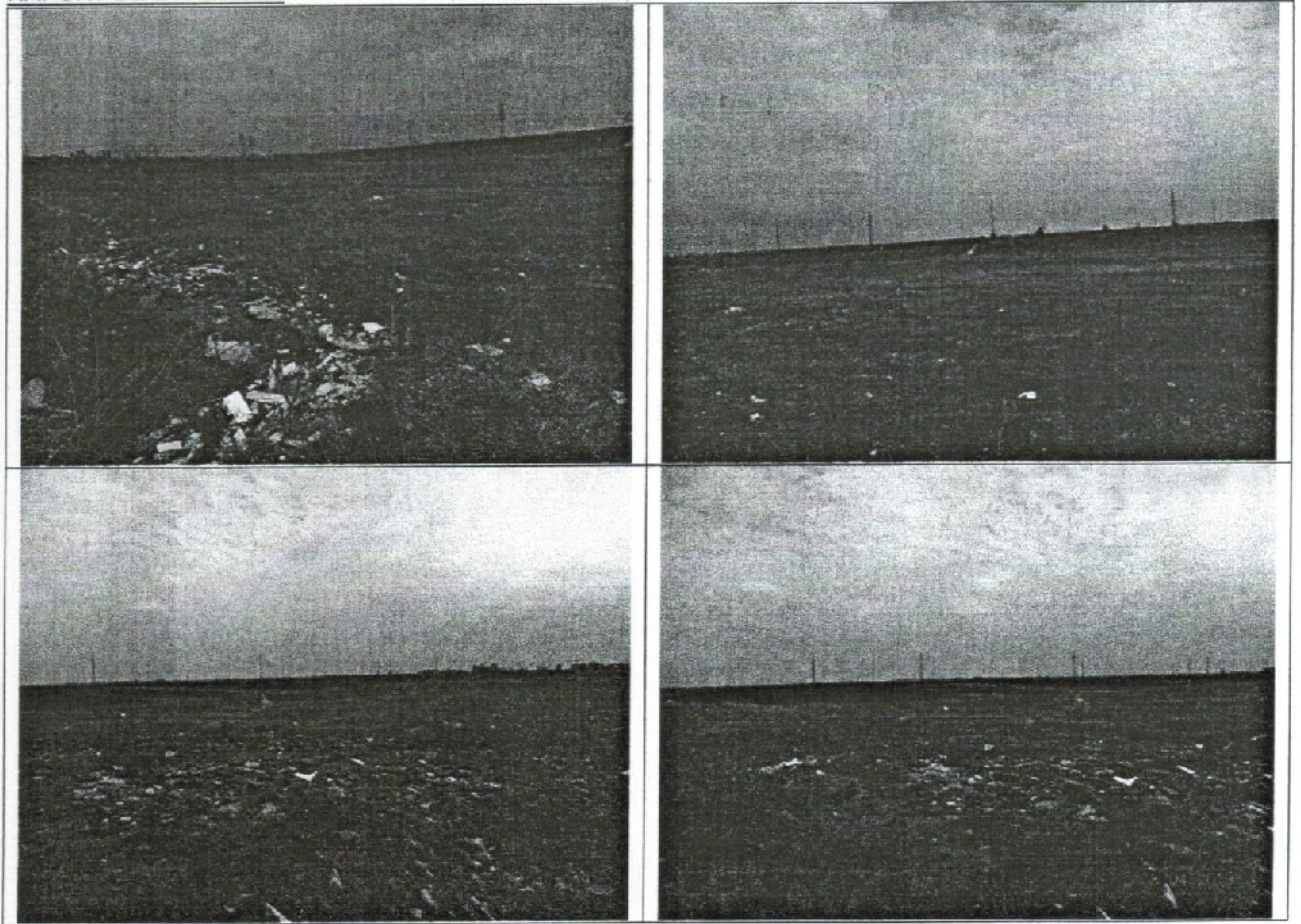
Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul;*
Zonă (areal) natural protejat: *Nu;*
Patrimoniu arheologic: *Nu;*
Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu;*
Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:
Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu;*
Conducte de gaze: *Nu se cunosc*
Instalații de alimentare cu apă: *Nu se cunosc*
Infrastructuri publice: *Nu*
Zonă expusă la riscuri naturale:
Alunecări de teren: *Nu;*
Zonă inundabilă: *Nu.*

Fotografii ale proprietăților:

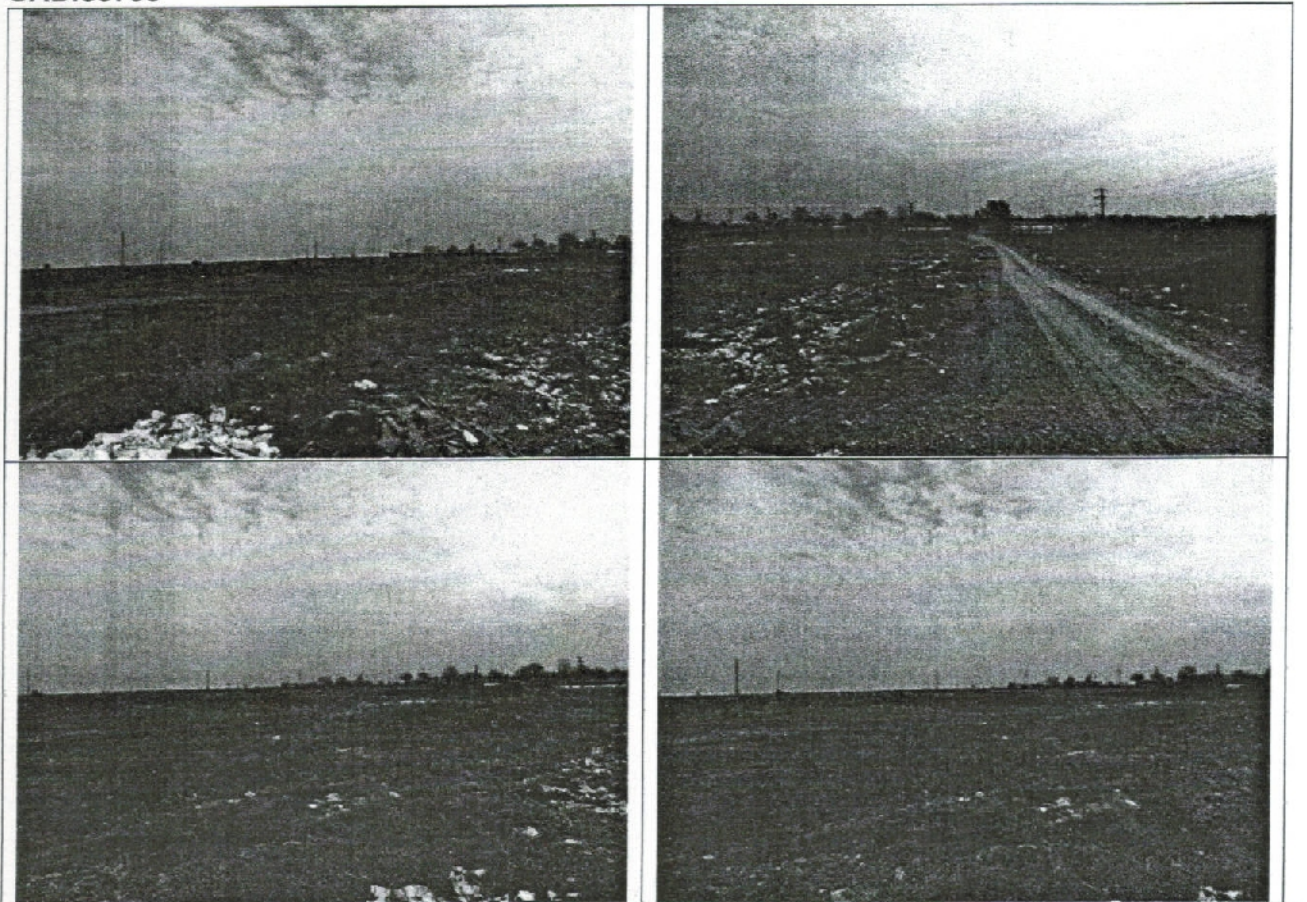
CAD: 53792



RAPORT DE EVALUARE



CAD:53793



RAPORT DE EVALUARE

Creșterea economică a zonei dezavantaj neinfluentabil avantaj

- Concluzii generale**
- în cazul în care proprietățile ar fi expuse pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, acestea ar suscita un interes considerat *mic* din partea potențialilor cumpărători;
 - potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mic*;
 - profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizică / juridică cu venituri medii (putere economică normală) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare Mare Medie Mică
Tendința prețului scădere stagnare Creștere
Costuri de construire scădere stagnare Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

- a. Condițiile politice favorabile Neinfluențabile dezavantajoase
b. Condițiile juridice favorabile Neinfluențabile dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale favorabile Neinfluențabile dezavantajoase
d. Condițiile sociale favorabile Neinfluențabile dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale Favorabil nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare mică medie mare

- Concluzii generale**
- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietăților evaluate, nivelul fiind considerat "mediu";
 - în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
 - proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare*;
 - tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren pentru dezvoltare construcții): *Nu există*

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

| | |
|-----------|--|
| Nu | Piața activă: Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor |
| DA | Echilibru relativ Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare. |
| NU | Piață în declin: Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor |
| Da | Piață a cumpărătorului O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali) |

Nu

Piață a vânzătorului

O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

| | | | |
|--|--------------------------------------|---|--|
| Nivelul cererii | <input type="checkbox"/> Scăzut | <input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ” | <input type="checkbox"/> Peste ofertă |
| Nivelul ofertei | <input type="checkbox"/> Scăzut | <input type="checkbox"/> „Echilibru relativ” | <input checked="" type="checkbox"/> Peste cerere |
| Val. de piață a prop. similare în zonă | <input type="checkbox"/> În creștere | <input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ” | <input type="checkbox"/> În scădere |
| Perioada de marketabilitate | <input type="checkbox"/> < 6 luni | <input checked="" type="checkbox"/> 6 -12 luni | <input type="checkbox"/> >12 luni |
| Lichiditate | <input type="checkbox"/> Mică | <input checked="" type="checkbox"/> Medie | <input type="checkbox"/> Mare |
| Interes la cumpărare | <input type="checkbox"/> Mare | <input checked="" type="checkbox"/> Mediu | <input type="checkbox"/> Mic |
| Interes la închiriere | <input type="checkbox"/> Mare | <input type="checkbox"/> Mediu | <input checked="" type="checkbox"/> Mic |

3.4 Analiza prețurilor

Terenuri libere: ▪ Minim: 0.5 €/m², Max: 2 €/m²

Costuri edificare construcții rezidențiale: ▪ Minim: 150 €/m², Max: 550 €/m²

4 Cea mai bună utilizare

C.M.B.U. reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

C.M.B.U. - este definită ca "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenurile analizate: Teren extravilan, categoria de folosință neproductiv

Cea mai bună utilizare a terenurilor libere evaluate este aceea de schimbare a categoriei de folosință din neproductiv în curți construcții, eventual trecerea în intravilan și dezvoltarea acestora cu construcții. Aceasta utilizare este fezabilă financiar și are o productivitate superioară față de situația actuală a acestora (terenuri neproductive).

Conform analizei zonei de amplasare, piața nu face distincție între terenurile cu destinație rezidențială sau funcțiuni comerciale, industriale sau unități agricole, în aria de piață delimitată oricare ar fi destinația de dezvoltare a terenului aceasta se află în CMBU.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietățile evaluate este cea de proprietate imobiliară *teren cu destinație dezvoltare construcții*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;

RAPORT DE EVALUARE

- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productiva**

5 Evaluare

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

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

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

Abordarea prin piața în evaluarea terenurilor

Metoda comparațiilor directe este o metodă care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

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

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

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

În cazul proprietății subiect au fost folosite cele două tehnici (analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) astfel.

RAPORT DE EVALUARE

Nr. Cad:53792

| COMPARATIA DIRECTA - ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE | | | | |
|---|--|--|---|---|
| Elemente de comparatie | Subiect | PROPRIETĂȚILE COMPARABILE | | |
| | | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIEI | | | | |
| Ajustari cantitative | | | | |
| Pret de oferta/vanzare (EURO)/ MP | EUR/ MP | 1,27 | 2,0 | 0,635 |
| Tipul tranzactiei | | oferta | oferta | oferta |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%) | -15% | -0,19 | -0,30 | -0,10 |
| Pret ajustat (EUR/mp) | | 1,08 | 1,7 | 0,54 |
| Motivare ajustare | S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă. | | | |
| Drepturi de proprietate transmise | deplin(integral) | deplin(integral) | deplin(integral) | deplin(integral) |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Motivare ajustare | Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral) | | | |
| Condiții de finanțare | Obiective/numerar | Obiective/numerar | Obiective/numerar | Obiective/numerar |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Motivare ajustare | Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finanțare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat și la comparabile. | | | |
| Condiții de vanzare | Tranzactie nepartinitoare | Tranzactie nepartinitoare | Tranzactie nepartinitoare | Tranzactie nepartinitoare |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Motivare ajustare | Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia. | | | |
| Condiții de piata (timpul) | data evaluarii | valabile la data evaluarii | valabile la data evaluarii | valabile la data evaluarii |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Motivare ajustare | Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluarii | | | |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII | | | | |
| Tip teren/categoria de folosinta | extravilan neproductiv | Intravilan (curti constructii) | intravilan (curti constructii) | extravilan agricol |
| Ajustare | | -0,427 | -0,427 | 0 |
| Pret ajustat (EUR/mp) | | 0,653 | 1,273 | 0,540 |
| Motivare ajustare | Au fost ajustate negativ comparabilele 1 si 2 pentru aducerea acestora la nivelul proprietatii subiect. Acestea au fost ajustate cu tarifului datorat pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate in extravilan, precum și pentru introducerea terenurilor extravilane in intravilan. Astfel a fost luat in considerare un tarif de 2.0268 lei/mp pentru teren clasa 5 de fertilitate (asimilat și pentru neproductiv). | | | |
| Ajustari calitative | | | | |
| Utilitati disponibile | fara,energie electrica in zona | energie electrica,put forat | energie electrica | fara |
| Comparabilitate | | - | - | 0 |
| Motivare comparabilitate | Comparabilele 1 si 2 sunt superioare fata de proprietatea subiect din punct de vedere al utilitatilor. | | | |
| Localizare | Loc. Corabia,jud. Olt,str. General David Praporgescu | Loc. Corabia,jud. Olt,str. General David Praporgescu | Loc Corabia,la DN 54 | Loc. Corabia ,zona N-V |
| Comparabilitate | | 0 | - | + |
| Motivare comparabilitate | Comparabila 2 este superioara iar comparabila 3 inferioara proprietatii subiect din punct de vedere al localizarii,lucru constatat in urma analizei zonelor de amplasare. | | | |
| Acces | drum de pamant | drum de pamant | drum asfaltat | drum de exploatare |
| Comparabilitate | | 0 | - | + |
| Motivare comparabilitate | Comparabila 2 este superioara iar comparabila 3 inferioara proprietatii subiect din punct de vedere al accesului. | | | |
| Topografie | partial inclinat ,cu denivelari | plan | plan | plan |
| Comparabilitate | | - | - | - |
| Motivare comparabilitate | Toate comparabilele sunt superioare proprietatii subiect din punct de vedere al topografiei. | | | |
| Suprafata (mp) | 51349 | 4.000 | 30.000 | 15.687 |
| Comparabilitate | | - | - | - |
| Motivare comparabilitate | Comparabilele sunt superioare proprietatii subiect din punct de vedere al suprafetei acestora, in sensul ca, in general terenurile de dimensiuni mai mari(asa cum este proprietatea subiect) sunt mai ieftine(raportat pret/mp) ,mai greu vandabile si invers. | | | |
| Forma / deschidere / raportul laturilor | Forma regulata / raport bun al laturilor | Forma regulata / raport bun al laturilor | Forma neregulata / raport inferior al laturilor/deschidere inferioara | Forma regulata / raport inferior al laturilor |
| Comparabilitate | | 0 | + | + |
| Motivare comparabilitate | Comparabilele 2 si 3 sunt inferioare proprietatii subiect din punct de vedere al deschiderii la strada si/sau raportul laturilor. | | | |
| CMBU | mixta (comerciala/unitati agricole) | mixta (rezidential/unitati agricole) | mixta (comerciala/industriala) | agricola |
| Comparabilitate | | 0 | 0 | + |
| Motivare comparabilitate | Comparabila 3 este inferioara in comparatie cu proprietatea subiect din punct de vedere al celei mai bune utilizari a terenului. | | | |
| Alte aspecte | teren acoperit pe alocuri cu deseuri(gunoaie) | Constructie demoleabila pe teren | Nu este cazul | Nu este cazul |
| Comparabilitate | | 0 | - | - |
| Motivare comparabilitate | Comparabilele 2 si 3 sunt superioare proprietatii subiect din punct de vedere al aspectului legat de existenta unor constructii/deseuri(gunoaie) existente pe acestea, pentru ca nu necesita cheltuieli cu eliberarea terenului. | | | |
| Comparabile | | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
| Pret ajustat (EUR/mp) | | 0,65 | 1,27 | 0,54 |

RAPORT DE EVALUARE

| Situatie ajustari calitative | | | | |
|--|-------------|-----------------------------|------------------------|----------|
| - negative | | 3 | 6 | 3 |
| - nule | | 9 | 5 | 6 |
| - pozitive | | 0 | 1 | 4 |
| Comparabilitate totala | | negativa | negativa | pozitiva |
| 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 | 0,54 | pozitiva | Inferioara | |
| Proprietatea subiect | | | | |
| Comparabila 1 | 0,65 | negativa | Superioara | |
| Comparabila 2 | 1,27 | negativa | Superioara | |
| Valoarea unitara de piata selectata (EUR/mp) | 0,60 | | | |
| Valoarea de piata selectata EUR - rotund | 30.809 | | | |
| Valoarea de piata selectata LEI - rotund | 146.364 | | | |
| Curs valutar 1 Euro | 4,7507 | | | |
| Data evaluarii | 08.04.2019 | | | |

Valoare de piata teren nr. cadastral 53792 : 30.809 Euro echivalent a 146.364 Lei
 Valoarea de piata estimata nu contine TVA

Nr. cad: 53793

| COMPARATIA DIRECTA - ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE | | | | |
|---|--|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Elemente de comparatie | Subiect | PROPRIETĂȚILE COMPARABILE | | |
| | | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI | | | | |
| Ajustari cantitative | | | | |
| Pret de oferta/vanzare (EURO)/ MP | EUR/ MP | 1,27 | 2,0 | 0,635 |
| Tipul tranzactiei | | oferta | oferta | oferta |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%) | -15% | -0,19 | -0,30 | -0,10 |
| Pret ajustat (EUR/mp) | | 1,080 | 1,700 | 0,540 |
| Motivare ajustare | S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piată efectuate și din informațiile de piată obținute (interviuri) rezultă că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă. | | | |
| Drepturi de proprietate transmise | deplin(integral) | deplin(integral) | deplin(integral) | deplin(integral) |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Motivare ajustare | Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral) | | | |
| Condiții de finanțare | Obiective/numerar | Obiective/numerar | Obiective/numerar | Obiective/numerar |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Motivare ajustare | Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile. | | | |
| Condiții de vanzare | Tranzactie nepartinitoare | Tranzactie nepartinitoare | Tranzactie nepartinitoare | Tranzactie nepartinitoare |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Motivare ajustare | Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cum paratorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia. | | | |
| Condiții de piata (timpul) | data evaluarii | valabile la data evaluarii | valabile la data evaluarii | valabile la data evaluarii |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Motivare ajustare | Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluării | | | |
| AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII | | | | |
| Tip teren/categoria de folosinta | extravilan neproductiv | Intravilan (curti constructii) | intravilan (curti constructii) | extravilan agricol |
| Ajustare | | -0,427 | -0,427 | 0 |
| Pret ajustat (EUR/mp) | | 0,653 | 1,273 | 0,540 |
| Motivare ajustare | Au fost ajustate negativ comparabilele 1 si 2 pentru aducerea acestora la nivelul proprietatii subiect. Acestea au fost ajustate cu tarifului datorat pentru scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a terenurilor aflate in extravilan, precum și pentru introducerea terenurilor extravilane în intravilan. Astfel a fost luat în considerare un tarif de 2.0268 lei/mp pentru teren clasa 5 de fertilitate (asimilat și pentru neproductiv). | | | |

RAPORT DE EVALUARE

| | | | | |
|--|---|--|---|---|
| Ajustari calitative | | | | |
| Utilitati disponibile | fara,energie electrica in zona | energie electrica,put forat | energie electrica | fara |
| Comparabilitate | | - | - | 0 |
| Motivare comparabilitate | Comparabilele 1 si 2 sunt superioare fata de proprietatea a subiect din punct de vedere al utilitatilor. | | | |
| Localizare | Loc. Corabia,jud. Olt,str. General David Praporgescu | Loc. Corabia jud. Olt,str. General David Praporgescu | Loc Corabia,la DN 54 | Loc. Corabia ,zona N-V |
| Comparabilitate | | 0 | - | + |
| Motivare comparabilitate | Comparabila 2 este superioara iar comparabila 3 inferioara proprietatii subiect din punct de vedere al localizarii,lucru constatat in urma analizei zonelor de amplasare. | | | |
| Acces | drum de pamant | drum de pamant | drum asfaltat | drum de exploatare |
| Comparabilitate | | 0 | - | + |
| Motivare comparabilitate | Comparabila 2 este superioara iar comparabila 3 inferioara proprietatii subiect din punct de vedere al accesului. | | | |
| Topografie | parțial înclinat,cu denivelari | plan | plan | plan |
| Comparabilitate | | - | - | - |
| Motivare comparabilitate | Toate comparabilele sunt superioare proprietatii subiect din punct de vedere al topografiei. | | | |
| Suprafata (mp) | 7484 | 4.000 | 30.000 | 15.687 |
| Comparabilitate | | - | + | + |
| Motivare comparabilitate | Comparabila 1 este superioara proprietatii subiect din punct de vedere al suprafetel. , in sensul ca, in general terenurile de dimensiuni mai mari sunt mai ieftine(raportat pret/mp) ,mai greu vandabile si invers. | | | |
| Forma / deschidere / raportul laturilor | Forma regulata / raport bun al laturilor | Forma regulata / raport bun al laturilor | Forma neregulata / raport inferior al laturilor/deschidere inferioara | Forma regulata / raport inferior al laturilor |
| Comparabilitate | | 0 | + | + |
| Motivare comparabilitate | Comparabila 1 este superioara proprietatii subiect din punct de vedere al deschiderii la strada si/sau raportul laturilor. | | | |
| CMBU | mixta (comerciala/unitati agricole) | mixta (rezidential/unitati agricole) | mixta (comerciala/industrial) | agricola |
| Comparabilitate | | 0 | 0 | + |
| Motivare comparabilitate | Comparabila 3 este inferioara in comparatie cu proprietatea subiect din punct de vedere al celei mai bune utilizari a terenului. | | | |
| Alte aspecte | teren acoperit pe alocuri cu deseuri(gunoaie) | Constructie demolabila pe teren | Nu este cazul | Nu este cazul |
| Comparabilitate | | 0 | - | - |
| Motivare comparabilitate | Comparabilele 2 si 3 sunt superioare proprietatii subiect din punct de vedere al aspectului legat de existenta unor constructii/deseuri(gunoaie) existente pe acestea,peutru ca nu necesita cheltuieli cu eliberarea terenului. | | | |
| Comparabile | | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
| Pret ajustat (EUR/mp) | | 0,65 | 1,27 | 0,54 |
| Situatie ajustari calitative | | | | |
| - negative | | 3 | 5 | 2 |
| - nule | | 9 | 5 | 6 |
| - pozitive | | 0 | 2 | 5 |
| Comparabilitate totala | | negativa | negativa | pozitiva |
| 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 | 0,54 | pozitiva | Inferiora | |
| Proprietatea subiect mai apropiata ca si caracteristici de comparabila 1. | | | | |
| Comparabila 1 | 0,65 | negativa | Superioara | |
| Comparabila 2 | 1,27 | negativa | Superioara | |
| Valoarea unitara de piata selectata (EUR/mp) | 0,65 | | | |
| Valoarea de piata selectata EUR - rotund | 4.865 | | | |
| Valoarea de piata selectata LEI - rotund | 23.112 | | | |
| Curs valutar 1 Euro | 4,7507 | | | |
| Data evaluarii | 08.04.2019 | | | |

Valoare de piata teren nr. cadastral 53793 : 4.865 Euro echivalent a 23.112 Lei
Valoarea de piata estimata nu contine TVA

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea redevenței anuale

Limita minimă a redevenței anuale, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente astfel:

Conform **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 infrastructură aferente".

Estimarea redevenței anuale are la baza tehnica actualizării.

Actualizarea permite calcularea valorii prezente a unei sume încasate în viitor .

Tehnica actualizării constă în calculul următor:

$$V_0 = V_n \times 1 / (1+K)^n$$

Unde:

V_0 – capitalul inițial investit

V_n – capitalul viitor

$1 / (1+K)^n$ – factor de actualizare

K - rata rentabilității capitalului pe perioada, care îl satisface pe un anumit investitor

N – nr. de perioade în care s-ar încasa beneficiile

Fiecare venit se actualizează cu formula standard, iar valoarea actualizată a veniturilor reprezintă suma tuturor valorilor actualizate, astfel:

$$V_a = CF_1 / (1+K) + CF_2 / (1+K)^2 + CF_3 / (1+K)^3 + CF_4 / (1+K)^4 + \dots + CF_n / (1+K)^n$$

Rata de actualizare a fost determinată astfel:

$k = R_b + R_i$ unde: R_b = rata de baza fără risc R_i = riscul investiției

Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca o medie (03.01.2018-11.01.2019) a ratei de referință (fixing) a BNR pentru titlurile de stat.

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

| | |
|---|--------|
| Risc interior (caracteristicile proprietății) : | 0.1 % |
| Localizare | 0.05 % |
| Dimensiune | 0.05 % |
| Risc exterior | 0.1 % |
| Condiții economice | 0.05 % |
| Management | 0.05 % |

Astfel $K = 4.639\% + 0.2\% = 4.839\%$.

Pentru determinarea redevenței anuale pornim de la formula :

$$V = \sum_{i=1}^{n-1} \frac{\text{Venit} - a_n}{(1+k)^i} + V_t$$

V = valoarea de piață a imobilului teren;

$\text{Venit} - a_n$ – venitul anual (redevența din anul i);

V_t – valoarea terminală.

Având în vedere că valoarea de piață a terenului trebuie recuperată în 25 de ani prin redevența anuală această înseamnă că V_t – valoarea terminală este zero.

De asemenea pentru că trebuie stabilită o redevența anuală constantă în termeni nominali atunci formula

RAPORT DE EVALUARE

devine:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$$

r – redeventa anuala constanta in termeni nominali;

Astfel:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

| Perioada | An | An | An | An | An | An | An | An | An | An | An | An | An | |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------------------|---------|
| Valoare de piata teren | 30809 € | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| Rata de actualizare | 4,839% | 0,95384 | 0,90982 | 0,86782 | 0,82777 | 0,78956 | 0,75312 | 0,71836 | 0,6852 | 0,65357 | 0,62341 | 0,59463 | 0,56719 | 0,54101 |
| Redeventa anuala | 2151 € | | | | | | | | | | | | | |
| An | An | An | An | An | An | An | An | An | An | An | An | An | Suma factori de actualizare | |
| 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | | | |
| 0,51604 | 0,49222 | 0,4695 | 0,44783 | 0,42716 | 0,40744 | 0,38864 | 0,3707 | 0,35359 | 0,33727 | 0,3217 | 0,30685 | | 14,32420949 | |

Redeventa minima anuala pentru imobilul teren extravilan cu numar cadastral 53792 in suprafata de 51.349 mp este de 2.151 Euro echivalent a 10.219 lei. Valoarea redeventei minime anuale estimate nu contine TVA.

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piata pentru imobilele terenuri extravilane supuse evaluării și redeventa minima anuala estimata pentru imobilul cu numarul cadastral 53792 sunt:

| Nr. cadastral | UAT | Tip teren/Categoria de folosinta | Dreptul de proprietate | Adresa | Suprafata (mp) | Valoare de piata teren | Redeventa minima anuala |
|---------------|-------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|
| 53792 | Corabia, jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5,P 1/1 jud. Olt | 51.349 mp | 30.809 € 146.364 lei | 2.151 € 10.219 lei |
| 53783 | Corabia, jud. Olt | extravilan/neproductiv | Orasul Corabia | Oras Corabia T93/5,P 1/2 jud. Olt | 7.484 mp | 4.865 € 23.112 lei | |

Valorile de piata estimate cat si redeventa minima anuala estimate nu contin TVA.



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata a imobilelor a fost determinată prin abordarea prin piata.

Evaluator
Tufaroiu Marcel



7 Anexe

7.1 Documente ale proprietății



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

LOC: SLATINA, STR ARCOLUI NR. 20 COD POSTAL: 230110 TEL: 0249/437930, 0249/434510, FAX: 0249/437521

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 22075 |
| Ziua | 27 |
| Luna | 03 |
| Anul | 2019 |

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 53622 / UAT Corabia**

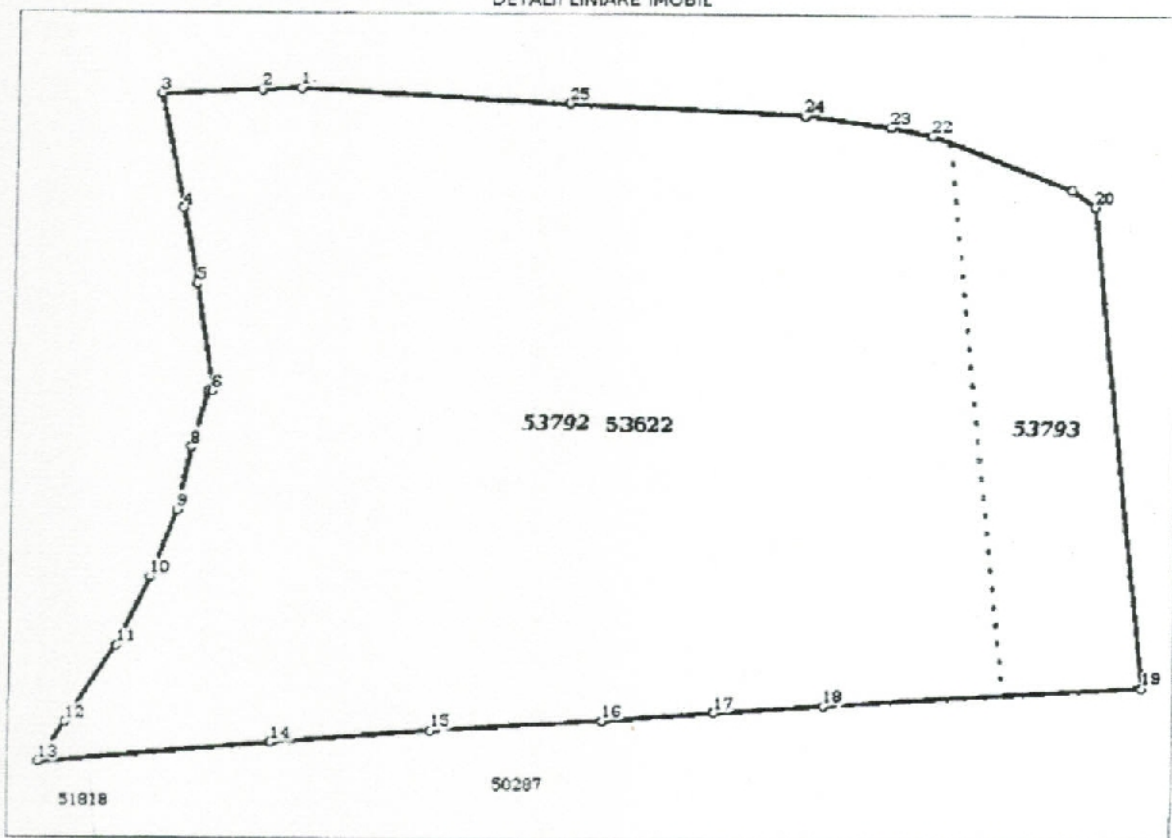
TEREN extravilan
Adresa: jud. Olt

Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

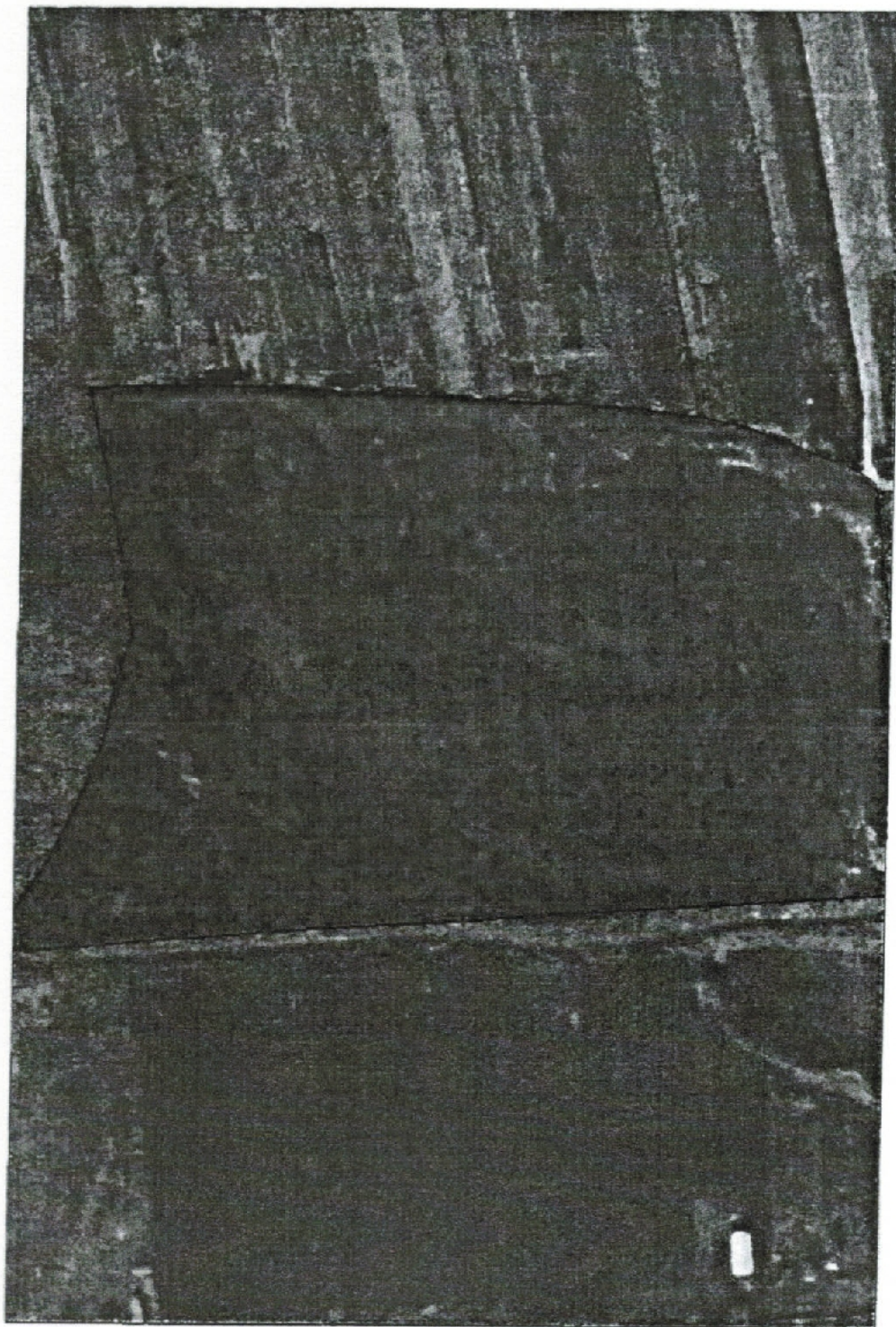
| Nr. cadastral | Suprafața | Observații / Referințe |
|---------------|-----------|--|
| 53622 | 58833 | Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certa, datorită lipsei planului parțelar. |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:2000



RAPORT DE EVALUARE

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 53622 / UAT Corabia

Date referitoare la teren

| Crt | Categoria de folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Observații / Referințe |
|---------------|------------------------|-------------|----------------|-------|---------|------------------------|
| 1 | neproductiv | NU | 58.833 | 93/5 | 1 | |
| TOTAL: | | | 58.833 | | | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Numar | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|---|-------|------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| Imobilul nu are in componență construcții | | | | | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 11.999 | 2 | 3 | 31.542 |
| 3 | 4 | 37.618 | 4 | 5 | 24.747 |
| 5 | 6 | 35.065 | 6 | 7 | 1.463 |
| 7 | 8 | 18.459 | 8 | 9 | 20.669 |
| 9 | 10 | 23.271 | 10 | 11 | 25.079 |
| 11 | 12 | 30.003 | 12 | 13 | 15.618 |
| 13 | 14 | 74.046 | 14 | 15 | 50.779 |
| 15 | 16 | 55.19 | 16 | 17 | 35.175 |
| 17 | 18 | 34.788 | 18 | 19 | 101.083 |
| 19 | 20 | 156.706 | 20 | 21 | 9.39 |
| 21 | 22 | 47.661 | 22 | 23 | 13.365 |
| 23 | 24 | 27.442 | 24 | 25 | 74.196 |
| 25 | 1 | 85.868 | | | |

** 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

| Nr Crt | Numar cerere | Data cerere | Termen eliberare | Obiect cerere |
|--------|--------------|-------------|------------------|-----------------------|
| 1 | 22075 | 27.03.2019 | 01.04.2019 | Dezmembreare/Comasare |

Ca urmare a soluționării cererii nr. 22075 înregistrată la data de 27.03.2019, s-a propus dezmembrearea imobilului rezultând următoarele imobile:

| Nr Crt | Identificator electronic | Suprafata (mp) | Adresa |
|--------|--------------------------|----------------|----------|
| 1 | 53792 | 51349 | Jud. Olt |
| 2 | 53793 | 7484 | Jud. Olt |

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI OLT la data: 28-03-2019

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MARIANA PATROJ



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina
Adresa: LOC: SLATINA, STR ARCULUI NR. 20 COD POSTAL: 230110 TEL:
0249/437930, 0249/434510, FAX:0249/437521

| | |
|------|-------|
| Nr. | 22075 |
| Ziua | 27 |
| Luna | 03 |
| Anul | 2019 |

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei ORAS CORABIA

Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **22075** din data **27-03-2019**, vă informăm:

Imobilul situat în Jud. Olt, UAT Corabia având numărul cadastral 53622 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **53792** situat în Jud. Olt, UAT Corabia având suprafața măsurată 51349 mp;
- 2) **53793** situat în Jud. Olt, UAT Corabia având suprafața măsurată 7484 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI OLT la data: 28-03-2019.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

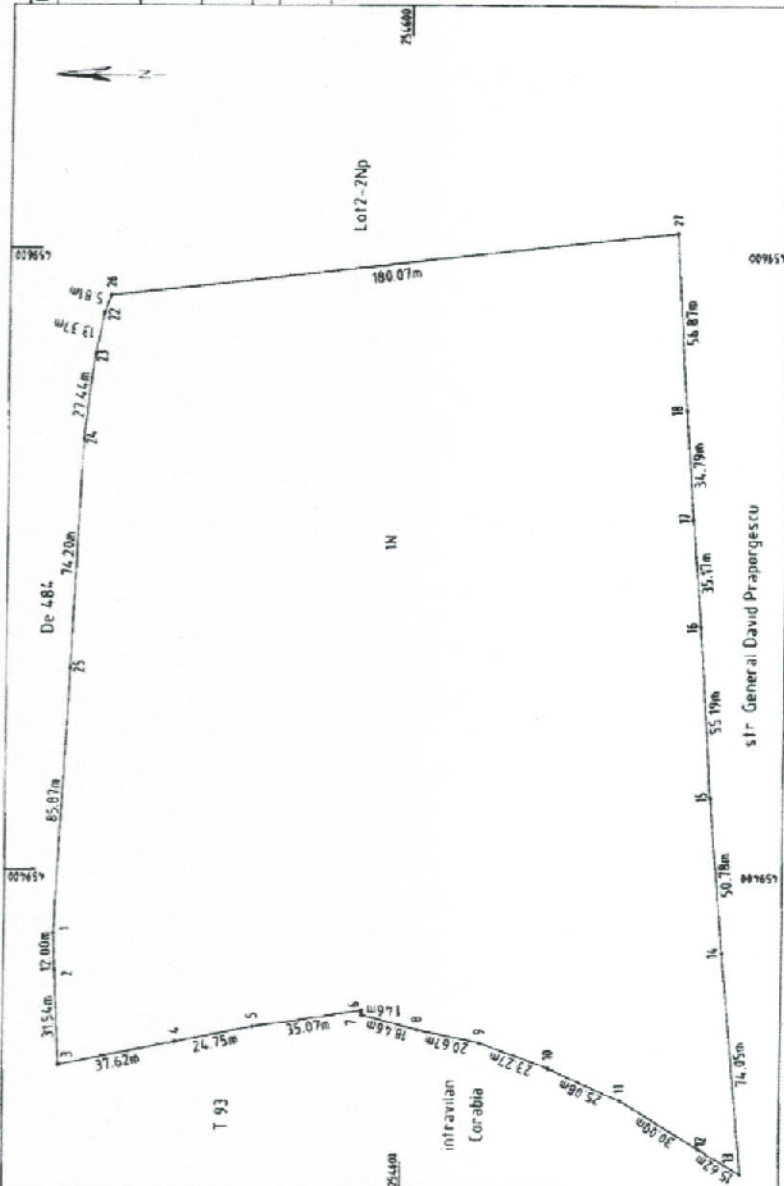
Inspector
MARIANA PATROI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:2000

ANEXA NR. 135 la regulamentul

| | | | | |
|---------------|---------------------------------------|---|---------------------|---------|
| Nr. cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp.) | Adresa imobilului | Nr. Cartea Funciara | UAT |
| 53492 | 51349.00 | Oras Corabia, T 93/5 P 1/1, extravilan, jud. GI | | Corabia |



| A. Date referitoare la teren | | Mentium | |
|--------------------------------|-----------------|---|--|
| Nr. parc (Cateig de folosinta) | Suprafata (mp.) | "mobili inregistrati in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar" | |
| 1 | N | 51349.00 | |
| Total | | 51349.00 | |

| B. Date referitoare la constructii | | Mentium | |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------|--|
| Cod constructie | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp.) | |
| | | | |
| Total | | | |

Suprafata totala masurata a imobilului=51349.00mp
Suprafata din act=51349.00mp

Executant
S.C. GEOTOP CADING CONSULT S.R.L. Caracal
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale, si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

(Handwritten signature)

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafata
Data: 28.02.2019
(Handwritten signature)

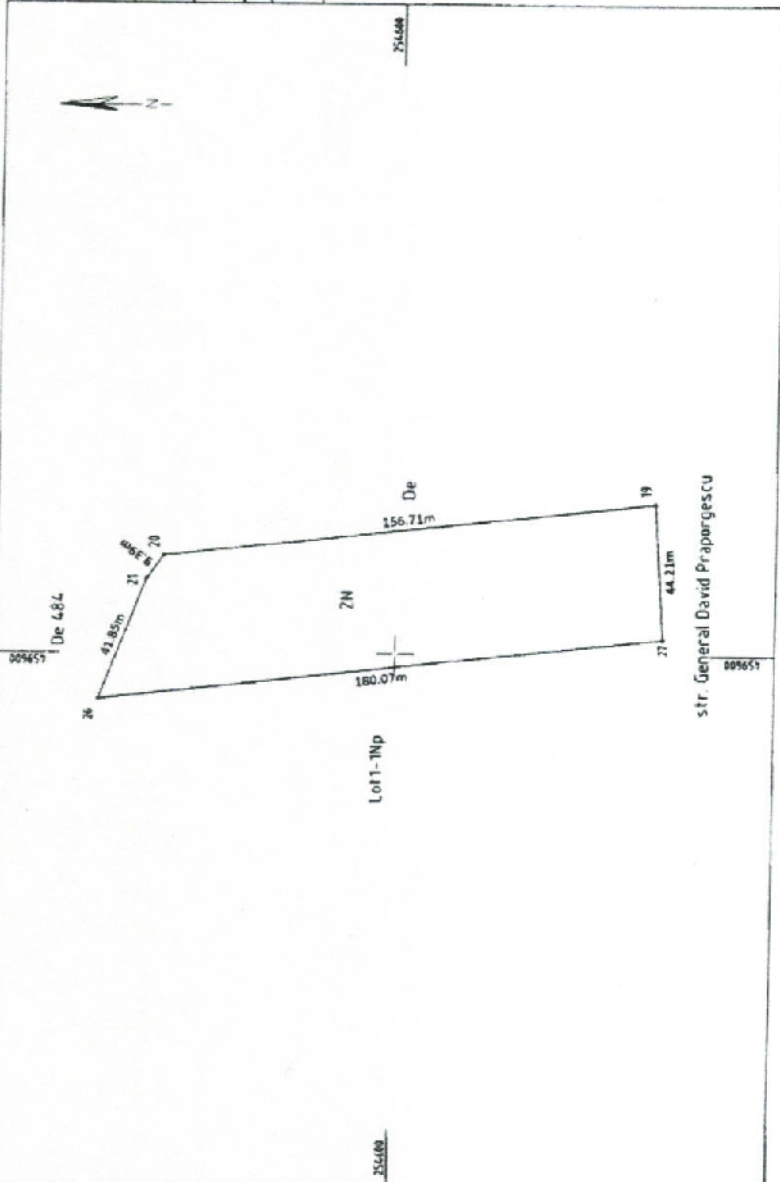
Stampila BCPI

ANEXA NR 1.35 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:2000

| | | | | |
|--------------|--------------------------------------|---|--------------------|---------|
| Nr cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului | Nr Cartea Funciara | UAT |
| 5372 | 7484,00 | Oras Corabia, T 93/5, P 1/2, ext-avilan, jud. Olt | | Corabia |



| A. Date referitoare la teren | | Mentiiuni | |
|------------------------------|--------------------|----------------|--|
| Nr. parc | Categ de folosinta | Suprafata (mp) | "imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar" |
| 1 | N | 7484,00 | |
| Total | | 7484,00 | |

| B. Date referitoare la constructii | | Mentiiuni | |
|------------------------------------|------------|----------------------------------|--|
| Cod constructie | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | |
| Total | | | |

Suprafata totala masurata a imobilului=7484,00mp
Suprafata din act=7484,00mp

Executant:
S.C. GEOTOP CADING CONSULT S.R.L. Caracal
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale, si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data 28.08.2019

Stampila BCPI

7.2 Oferte teren

Comparabila 1:

<https://homezz.ro/teren-intravilan-in-corabia-8000mp-617660.html>

homeZZ.ro Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

VÂNZARE Teren, 8000 m²

Teren intravilan in corabia 8000mp

1 EUR

ID 617660

Corabia, Str. Cuștra

6 Imagini

homeZZ.ro

Zona **Central** Suprafață teren **8000 m²** Tip teren **Construibil**

Clasificare teren **Intravilan**

vand 8000 m.patrati,teren intravilan in corabia str g-ral praporgescu nr.95,terenul este impartit astfel
 -4000 m.patrati la nr.96,pe care se afla amplasata o casa veche nelocuabila,o fantana folosibila si pomi fructiferi(teren imprjmuit)
 -4000 m.patrati neinprejmuit,amplasa la 20 m,fata de primul
 Se pot vinde separat sau impreuna,Accept si unele schimburi Pret 6 lei m patrat-cel mai mic pret pentru intravilan corabia

Vrei să adaugi anunț rapid?
 Descarcă acum aplicația
 Lajumate.ro

homeZZ.ro

Mijloace de transport Școli Bănci Sănătate Magazine Restaurante

UNIBET
 4 TURNEE SAPTAMANALE DE SLOTOBI PLUS TICHETE LA EXTRAGEREA FINALA

RAPORT DE EVALUARE

Comparabila 2: .

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-pentru-investitie-30-000-m-p-corabia-olt-cumpar-casa-bucuresti-0744327391/7b0166707b696255.html>

romimo.ro
o marca românească

Contul meu ★ Favorite 📄 Agenti ? Ajutor ➕ Adauga anunt

romimo.ro Anunturi imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Vand teren intrav pentru investitie 30.000 m p. corabia-olt schimb cu casa sau aptm buc 0744327391

2 EUR

0744327391

Bucuresti, Sector 1 📍 Vezi pe harta

7/10/2018 21:27:16, 30/11

📧 Mesaj 📄 Fa oferta

👁 Vizualizari: 325

🚩 Raporteaza

adrian

Vezi toate anunurile

👤 urmare

Distribuie anuntul pe



romimo.ro
o marca românească

Contul meu ★ Favorite 📄 Agenti ? Ajutor ➕ Adauga anunt



0744327391

📧 Mesaj 📄 Fa oferta

Specificatii

Suprafata terenului 30000,0 m² **Fronti stradali** 45,00

Descriere

Vand teren intravilan 30.000 m.p. pentru investitie situat in Corabia-Olt la 300m de Danare sau schimb cu casa Bucuresti

Detin acta O.K. carte funciara,numar cadastral.

Pret teren 60000 euro(2 euro/ m.p.) (facilitaz credit bancar in vederea cumpararii!!!)

TEREN INVESTITIE CU POSIBILITATI DE PARCELARE

ZONA CIVILIZATA IN APROPIERE DE PORTUL CORABIA

📞 Rog numai contact telefonic: 0744327391, suprafata totala: 30000, Fronti stradali: 45

RAPORT DE EVALUARE

Comparabila 3:

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-1-ha-si-5687-mp-teren-agricol-extravilan-compact/5d52e43i64d67dd623g95f319i4idf20.html#&gid=1&pid=4>

romimo.ro
o marca romimmo

Contul meu ★ Favorite Agenti ? Ajutor

+ Adauga anunt

Romimo.ro Anunturi imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren extravilan

Vand 15687 mp. teren agricol extravilan compact

9 950 EUR

0745642660

Olt, Corabia

Publicat pe 05.07.2018 la 15:34:27



Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 520

Raportaza

Mocuta Dorel

Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

romimo.ro
o marca romimmo

Contul meu ★ Favorite Agenti ? Ajutor

+ Adauga anunt



0745642660

Mesaj Fa oferta

Specificatii

| | | | |
|---------------------|------------------------|---------------------|--------------|
| Suprafata terenului | 15687,0 m ² | Front stradal | 25 |
| Latime drum acces | 5 | Numar fronturi | 2 |
| Amenajare strazi | De pamant, Pietruite | Alte detalii pret | 6450 Euro/ha |
| | | Alte caracteristici | Acces auto |

Descriere

Vand 15687 mp. teren agricol extravilan compact, la N-V de Corabia, langa linia ferata si DN 54. Nr. topografic: tarla (soia) 83, parcela 32. Acum este dat in arenda si se cultiva cereale (grau). Actele de proprietate sunt la zi, cu Extras de Carte Fundara. Pretul este de 3 lei/mp. sau 6300 Euro/ha. Terenul a fost elizat 30 de zile la Primaria Corabia, are avizul favorabil de la M Ap N, si se "vinde liber" la cel ce ofera pretul de 3 lei/mp. Primaria Corabia vinde teren agricol extravilan cu 3,30 lei/mp.

Anunturi recomandate



Alte siteuri/documente folosite in evaluare

<http://www.bnr.ro/Raport-statistic-606.aspx> - pentru estimarea ratei de baza fara risc

<https://lege5.ro/Gratuit/gmydcmiggi4q/ordinul-nr-1343-2018-privind-aprobarea-valorii-tarifului-datorat-pentru-scoaterea-definitiva-sau-temporara-din-circuitul-agricol-a-terenurilor-aflata-in-extravilan-precum-si-pentru-introducerea-terenu>

RAPORT DE EVALUARE

București, 31 august 2018.

Nr. 1.343.

ANEXĂ

Valoarea tarifului datorat pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate în extravilan, precum și pentru introducerea terenurilor agricole în intravilan

| Clasa terenului agricol | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Tarif - lei/m ² | 4,00 | 3,50 | 3,00 | 2,50 | 2,00 |
| Valoarea tarifului indexat cu coeficientul de inflație - lei/m ² | 4,0536 | 3,5469 | 3,0402 | 2,5335 | 2,0268 |

NOTE:

Coeficientul de inflație aplicabil pentru perioada anului 2018 este în valoare de 1,34, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică.

Valoarea tarifului datorat pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate în extravilan, precum și pentru introducerea terenurilor agricole în intravilan se calculează înmulțind suprafața în m² cu valoarea tarifului indexat cu coeficientul de inflație din tabel.

Valoarea tarifului indexat cu coeficientul de inflație, datorat pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate în extravilan, precum și pentru introducerea terenurilor agricole în intravilan, prevăzut în prezenta anexă, se aplică până la data de 31 decembrie 2018, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade în anul următor până la data publicării de către Institutul Național de Statistică pe pagina oficială de internet a coeficientului de inflație aplicabil anului următor și aprobării valorii actualizate prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53622 Corabia

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Olt

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1 | 53622 | 58.833 | Teren neimprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă, datorită lipsei planului parcelar. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|---|
| 73901 / 06/09/2018 | |
| Act Administrativ nr. Hotărâre 78, din 20/07/2018 emis de Consiliul Local Corabia; Act Administrativ nr. adeverință 12576, din 05/09/2018 emis de UAT Corabia; | |
| B1 | Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 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 | |

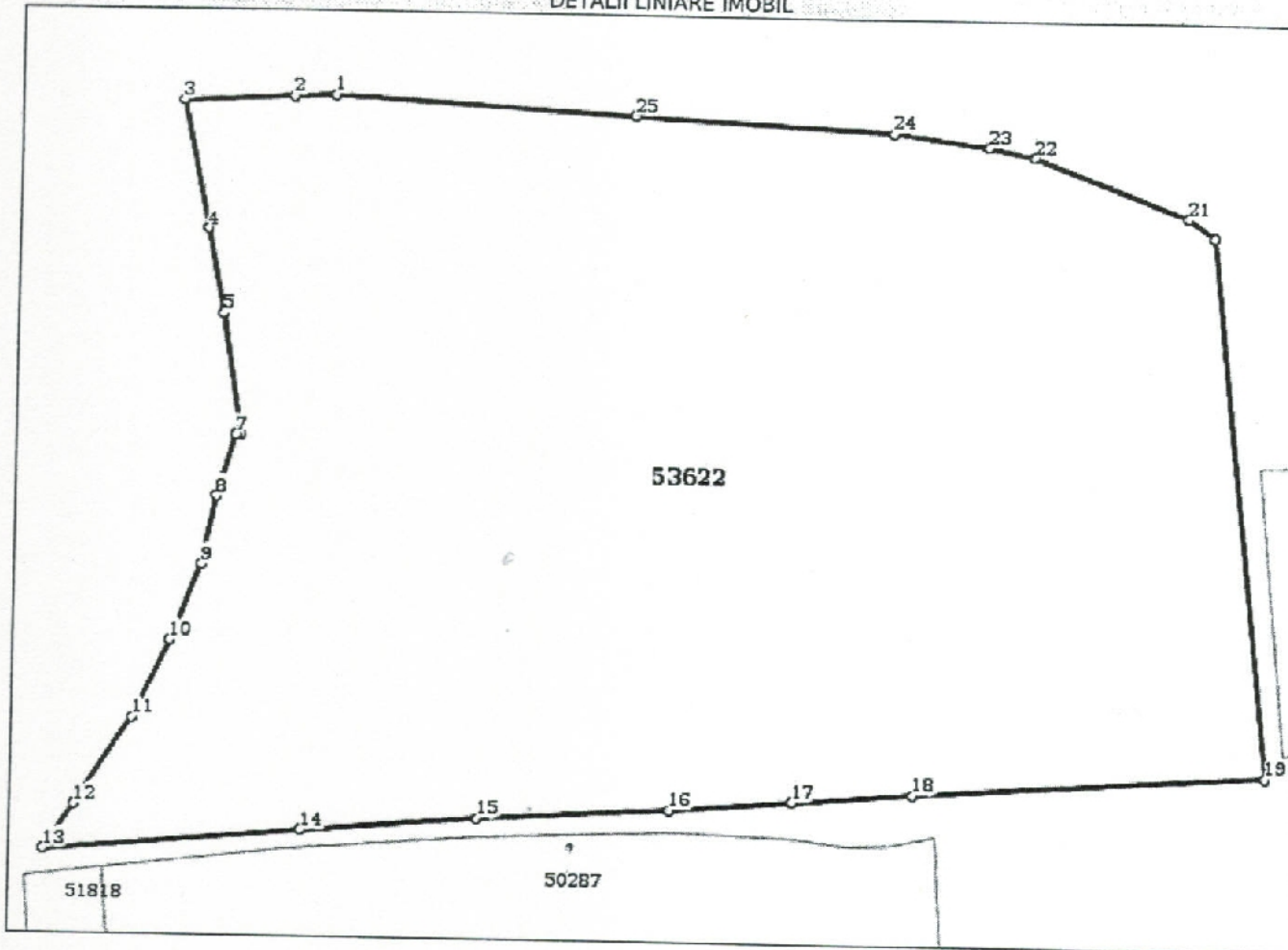
Anexa Nr. 1 La Partea I

teren

| | | |
|--------------|-----------------|--|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 53622 | 58.833 | Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă, datorită lipsei planului parțelar. |

* 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 | neproductiv | NU | 58.833 | 93/5 | 1 | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 11.999 |
| 3 | 4 | 37.618 |
| 5 | 6 | 35.065 |
| 7 | 8 | 18.459 |
| 9 | 10 | 23.271 |
| 11 | 12 | 30.003 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 2 | 3 | 31.542 |
| 4 | 5 | 24.747 |
| 6 | 7 | 1.463 |
| 8 | 9 | 20.669 |
| 10 | 11 | 25.079 |
| 12 | 13 | 15.618 |



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina
 Adresa: LOC: SLATINA, STR ARCULUI NR. 20 COD POSTAL: 230110 TEL:
 0249/437930, 0249/434510, FAX:0249/437521

| | |
|------|-------|
| Nr. | 22075 |
| Ziua | 27 |
| Luna | 03 |
| Anul | 2019 |

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnul/Doamna ORAS CORABIA

Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **22075** din data **27-03-2019**, vă informăm:

Imobilul situat în Jud. Olt, UAT Corabia având numărul cadastral 53622 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **53792** situat în Jud. Olt, UAT Corabia având suprafața măsurată 51349 mp;
- 2) **53793** situat în Jud. Olt, UAT Corabia având suprafața măsurată 7484 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI OLT la data: 28-03-2019.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
MARIANA PATROI



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

LOC: SLATINA, STR. ARCULUI NR. 20 COD POSTAL: 230110 TEL: 0249/437930, 0249/434510, FAX: 0249/437521

| | |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 22075 |
| Ziua | 27 |
| Luna | 03 |
| Anul | 2019 |

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 53622 / UAT Corabia**

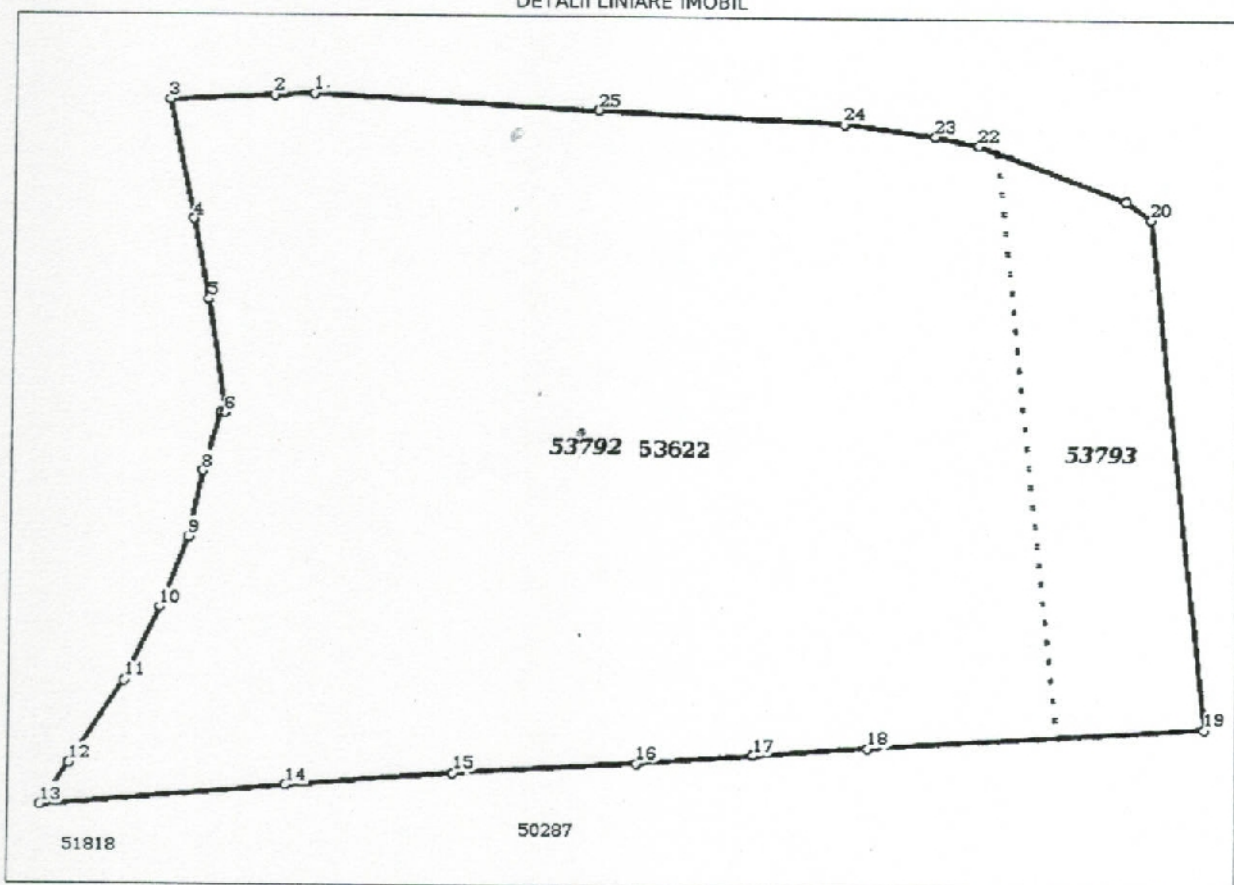
TEREN extravilan
Adresa: Jud. Olt

Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

| Nr. cadastral | Suprafața | Observații / Referințe |
|---------------|-----------|--|
| 53622 | 58833 | Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă, datorită lipsei planului parcelar. |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobil** : Oras Corabia, T 93/5, P 1/1, 1/2, extravilan, jud. Olt.
2. **Tipul lucrarii** : Documentație pentru dezlipire teren.
3. **Scurta prezentare a situatiei din teren**: S-a localizat imobilul in baza declaratiilor proprietarului si s-a identificat acesta ca fiind situat in oras Corabia, T 93/5, P 1/1, 1/2, extravilan, jud. Olt, inscris in Cartea Funciara nr. 53622 a orasului Corabia avand numar cadastral 53622 in suprafata totala masurata de Lot I S=51349.00mp., si Lot II-S=7484.00mp. cu urmatoarele vecinatati:

Lot 1:

- NORD – De 484;
- SUD – str. General David Praporgescu;
- EST – Lot 2;
- VEST – T 93, intravilan Corabia.

Lot 2:

- NORD – De 484;
- SUD – str. General David Praporgescu;
- EST – De;
- VEST – Lot 1.

4. Operatiuni topo – cadastrale efectuate :

Măsurătorile au fost efectuate conform normelor tehnice în vigoare.

S-a folosit metoda masuratorilor GPS in timp real (RTK) si metoda radierii.

Aparatura folosita la masuratori este GPS STONEX S8N GNSS ROVER si Statia Totala Stonex R2 Plus.

S-au determinat prin masuratori in timp real RTK doua puncte de statie, dupa care s-au determinat prin metoda radierii punctele de contur ale imobilului.

Calculul suprafelor s-a efectuat prin metoda analitica cu ajutorul coordonatelor rectangulare, si reprezentarea grafica s-a efectuat cu programul Mapsys 10.

Lucrarea sa executat in sistem de coordonate Stereo "70.

Intocmit,

S.C. GEOTOP CADING CONSULT S.R.L.



ROMANIA
JUDETUL OLT
ORAS CORABIA

CONTRACT DE INCHIRIERE

I. Partile contractante

Intre UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ORASUL CORABIA, cu sediul in Corabia, str. Cuza-Voda, nr. 54, reprezentat prin ing. Oane Iulică, avand functia de primar, in calitate de proprietar, pe de o parte, si S.C. _____, cu sediul in _____, str. _____, nr. _____ bl. _____, sc. _____, ap. _____, judetul _____, avand CUI _____, in calitate de chirias, pe de alta parte, azi data de mai sus, la sediul proprietarului, in temeiul Legii nr. 215/2001, privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare, si al hotararii nr. _____/_____ 2019 a Consiliului Local al orasului Corabia s-a incheiat prezentul contract.

II. Obiectul contractului

Art. 1. - (1) Obiectul contractului este inchirierea unui imobil proprietate a orasului Corabia, compus din teren in suprafata de 51349,00 mp situat in Corabia, str. Gral Praporgescu, tarlaua 93/5, parcela 1/1, avand nr. cad. 53792.

(2) Terenul mai sus mentionat apartine domeniului privat al orasului Corabia.

(3) Terenul va avea ca destinatie construirea unei piste de alergare pentru caini cu toate dotarile necesare in vederea omologarii, precum si de constructii anexe (padocuri pentru caini, cladire pentru echipamentul tehnic si cel de intretinere, parcare auto, tribune pentru spectatori), impreuna cu gardul perimetral pentru toata suprafata inchiriata, in termen de 24 de luni de la data incheierii contractului de inchiriere, pe baza si cu respectarea autorizatiei de construire ce va fi emisa.

III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata inchirierii este de _____ ani, incepand de la data incheierii prezentului contract.

(2) La expirarea contractului chiriasul are dreptul la prelungirea duratei contractului cu o durata egala cu cea initiala, pe baza unei cereri scrise adresate Primariei Corabia si cu conditia achitarii la zi a debitelor rezultate din chirie.

IV. Chiria

Art. 3. - (1) Chiria lunara datorata de catre chirias este de _____ lei, chirie ce se reactualizeaza anual in raport cu indicele inflatiei.

(2) Chiria se achita pana in ultima zi lucratoare a lunii pentru luna in curs.

(3) Neplata la termen a chiriei atrage obligatia chiriasului la plata de majorari de intarziere in quantumul stabilit de actele normative in materia impozitelor si taxelor locale. In situatia in care intarzierea la plata chiriei lunare depaseste 90 de zile proprietarul are dreptul de a proceda la rezilierea unilaterala, de drept si fara somatie a contractului de inchiriere.

V. Plata chiriei

Art. 4. - Plata chiriei se face in numerar la casieria Primariei oras Corabia din Corabia, str. Cuza-Voda, nr. 54, jud. Olt, sau prin ordin de plata in contul proprietarului deschis la Trezoreria oras Corabia.

VI. Drepturile partilor

Drepturile chiriasului

Art. 5. - (1) Chiriasul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului.

(2) Chiriasul are dreptul de a folosi imobilul inchiriat potrivit destinatiei stipulate la art. 1 alin. 3 din prezentul contract, in conditiile stabilite prin caietul de sarcini al licitatiei si legislatia in vigoare.

Drepturile proprietarului

Art. 6. - (1) Proprietarul are dreptul sa inspecteze bunurile imobile inchiriate, sa verifice respectarea obligatiilor asumate de chirias.

(2) Proprietarul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

VII. Obligatiile partilor

Obligatiile chiriasului

Art. 7. - (1) Chiriasul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre proprietar.

(2) Chiriasul este obligat sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul contractului, conform destinatiei prevazute la art. 1 din prezentul contract; desfasurarea de alte activitati decat cele stipulate la art. 1 atrage rezilierea unilaterala si fara somatie a contractului de catre proprietar.

(3) Chiriasul nu poate subinchiria bunul ce face obiectul contractului, orice cedare a folosintei bunului fara acordul proprietarului fiind nula de drept si va atrage rezilierea unilaterala si fara somatie a contractului de catre proprietar.

(4) Chiriasul este obligat sa plateasca chiria la termenele si in conditiile stipulate prin prezentul contract.

(5) Chiriasul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor, activitatilor sau serviciilor publice (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditiile privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.)

(6) La incetarea contractului chiriasul este obligat sa restituie proprietarului bunul inchiriat in mod gratuit si liber de orice sarcini.

(7) Chiriasul trebuie sa isi execute cu buna credinta si intocmai obligatiile ce ii revin conform prezentului contract.

Obligatiile proprietarului

Art. 8. - (1) Proprietarul este obligat sa nu il tulbure pe chirias in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Chiriasul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul, in afara de cazurile prevazute expres de lege.

(3) Proprietarul este obligat sa notifice chiriasului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor sale.

VIII. Incetarea contractului de inchiriere

Art. (9) - (1) Prezentul contract inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca chiriasul nu solicita in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in

sarcina proprietarului;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chirias, prin reziliere unilaterala si fara somatie de catre proprietar, cu plata unei despagubiri in sarcina chiriului;

d) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a chiriului de a-l exploata, prin renuntare scrisa, fara plata unei despagubiri;

e) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumparare, care se poate face numai prin act administrativ al organului competent potrivit legii; in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a inchirierii nu se percep daune;

f) alte cauze de incetare a contractului de inchiriere, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

IX. Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre proprietar si chirias

Art. 10. - Chiriul are obligatia de a obtine toate avizele si autorizatiile in vederea exploatarii bunului inchiriat precum si de a respecta pe intreaga perioada a exploatarii bunului legislatia civila, in domeniul protectiei mediului, protectiei muncii si competitivilor sportive .

X. Raspunderea contractuala

Art. 11. - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

XI. Litigii

Art. 12. - (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de inchiriere sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

XII. Alte clauze

Art. 13. - Caietul de sarcini face parte integranta din prezentul contract.

XIII. Definitii

Art. 14. - (1) Prin forta majora, in sensul prezentului contract, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprezibila.

(2) Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

Prezentul contract de inchiriere a fost incheiat in 4 (patru) exemplare, unul pentru chirias si trei pentru proprietar.

PROPRIETAR,
U.A.T.ORAȘUL CORABIA

CHIRIAȘ,