

R O M Â N I A – J U D E Ţ U L O L T

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

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

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

E-mail : primariacorabia@yahoo.com

HOTĂRÂRE

Ref. la aprobare închiriere teren

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

- Proiectul de hotărâre nr. 14379/01.11.2017 iniţiat de primarul oraşului Corabia;
- Raportul nr. 14380/01.11.2017 al Biroului Urbanism şi Serviciului APL;
- Poziţia nr. 65 din anexa nr. 5 din H.G. nr. 1355/2001;
- Raportul de evaluare întocmit de SC Evalrom Serv SRL înregistrat sub nr. 12563/26.09.2017;
- Cartea Funciară nr. 53217 număr cadastral nr. 53217;
- Cartea Funciară nr. 53241 număr cadastral nr. 53241;
- Art. 36 (2) lit. c, (5) lit.b, 123 (1) şi (2) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Codul Civil;
- Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;
- Certificat de urbanism de informare nr. 415/25.08.2017 ;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. – Se aprobă închirierea prin licitaţie publică, pe o durată de 5 ani, a imobilelor situate în intravilan oraşului Corabia astfel:

- teren (pistă) în suprafaţă de 2723 mp,
- camera nr. 51 situată la etajul clădirii C1 în suprafaţă de 14 mp
- camera nr. 10 situată la demisolul clădirii C1 în suprafaţă de 34,83 mp,

aparţinând domeniului public al oraşului Corabia, situate în Corabia str. Elena Doamna, nr. 2B (bază sportivă „Ion Oblemenco,,), identificate conform anexelor nr. 1,2 şi 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca destinaţie desfăşurarea de competiţii sportive canine.

Art. 2. – Se aprobă documentaţia de atribuire, raportul de evaluare şi studiul de oportunitate conform anexelor nr. 4, 5 şi 6 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Imobilele nu fac 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 rezerva comisiei locale de fond funciar.

Art. 4. – Se aprobă contractul de închiriere, prevăzut în anexa nr. 7, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 6. - Prezenta hotărâre se va comunica Primarului orașului Corabia, Serviciului APL, Biroului Urbanism și Prefectului Județului Olt.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ONIȚĂ ISTRATE**



**CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
TĂNȚICA DOSPINOIU**

NR. 96/27.11.2017

Prezenta hotărâre a fost adoptată astfel:

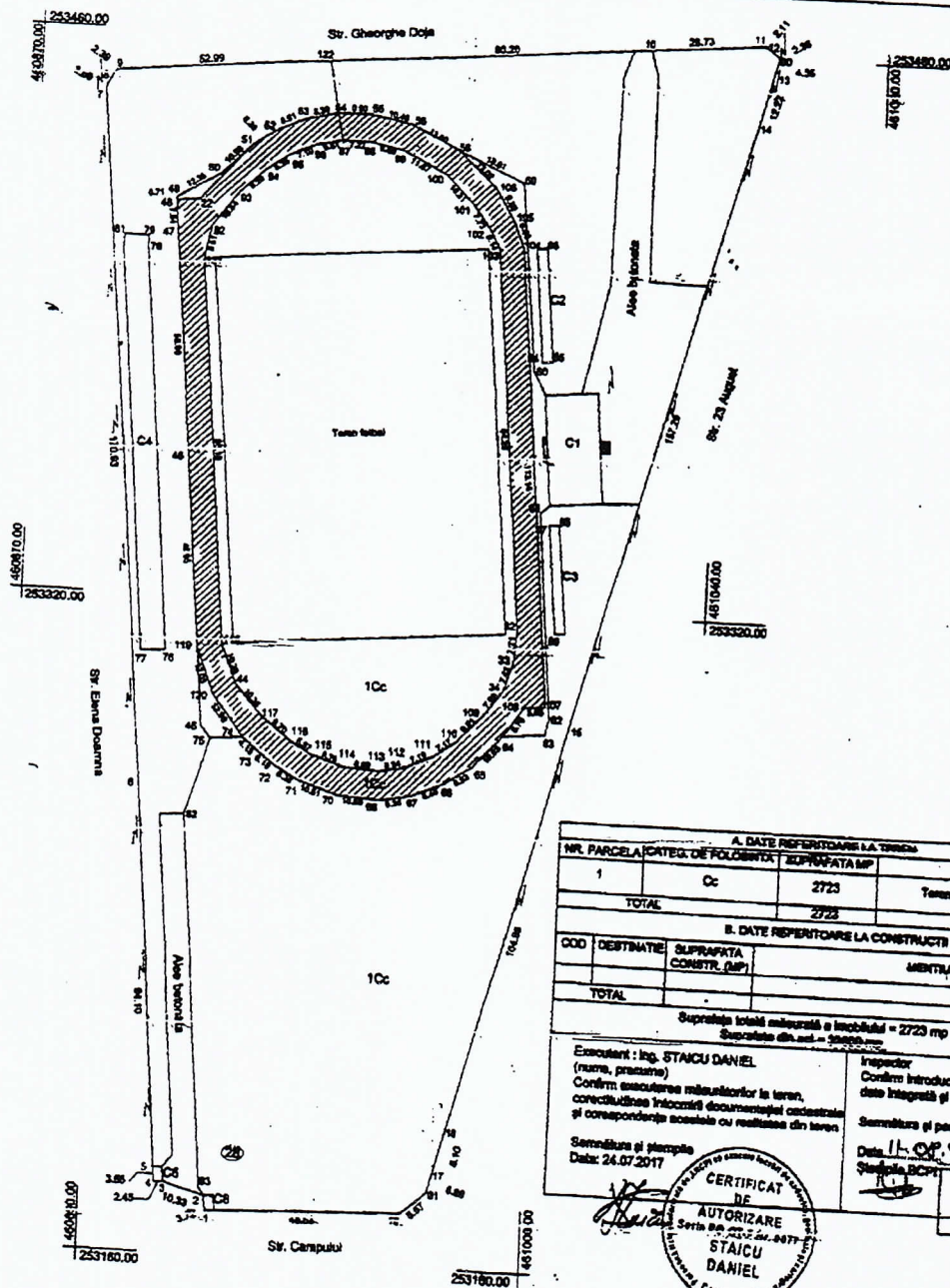
- voturi pentru	12
- voturi contra	4
- abțineri	1

ANEXA NR. 1 LA HCL CORABIA
NR. 96/27.11.2017

ANEXA NR. 1.36 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

NR. CADASTRAL	Supraf. totala a imobilului (mp)	ADRESA IMOBILULUI
93242	2723	Ores Corabia, str. Elena Doamna, nr. 28, Jud. OR
CARTE FUNCIARA NR.	UAT	Ores Corabia



A. DATE REFERITOR LA TEREN			
NR. PARCELA	CATEG. DE FOLOSINTA	SUPRAFATA MP	MENTIUNI
1	Oc	2723	Teren intravilan partial impozitat
TOTAL		2723	

B. DATE REFERITOR LA CONSTRUCTII			
COD	DESTINATIE	SUPRAFATA CONSTR. (MP)	MENTIUNI
TOTAL			

Suprafata totala evaluata a imobilului = 2723 mp
Suprafata din sol = 2723 mp

Executant: Ing. STACU DANIEL
(nume, prenume)
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila
Data: 24.07.2017

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

Semnatura si paraf
Data: 11.08.2017
Stampila BCPT

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
DIAMETRACHE CARME
Director
Consilier cadastru

Liciu Florea Leg: 13665

PRESENȚIE DESEȘINȚĂ

ONITĂ ISTRATE

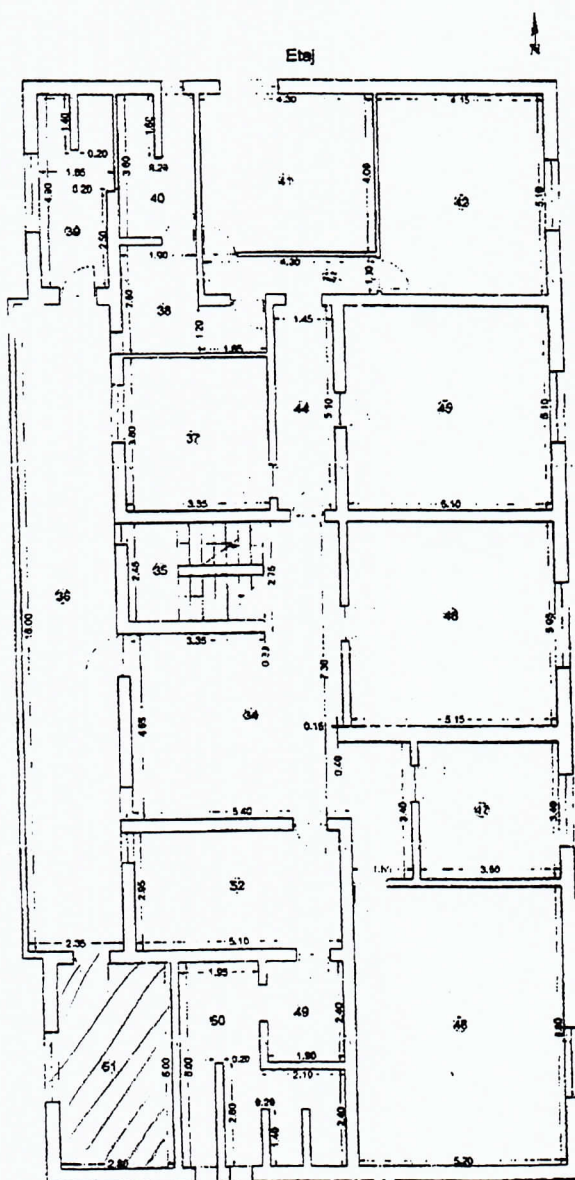
SECRETAR
DUPRESCU MĂRINICA



ANEXA NR. 2 LA HCL CORABIA
NR. 96/27.11.2017
ANEXA NR. 1.37 la regulament

RELEVU ETAJ CLADIRE ADMINISTRATIVA BAZA SPORTIVA „PROGRESUL”
Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafață (mp)	Adresa imobilului
53241	19930	Oras Corabia, Jud. Olt, Str. Elena Doamna, nr.2B
Cartea Funciară nr.	53241	UAT
		Corabia



Nr. Incalzire	Descriere Incalzire	Suprafața utilă (mp)
34	Hol	24.40
35	Casa scarii	8.21
36	Tribuna oficiala	37.60
37	Camera	13.40
38	Grup sanitar	7.52
39	Grup sanitar	8.28
40	Grup sanitar	6.52
41	Camera	17.20
42	Camera	21.16
43	Hol	4.30
44	Hol	7.39
45	Camera	26.01
46	Camera	26.01
47	Camera	11.90
48	Camera	24.34
49	Hol	4.56
50	Grup sanitar	13.71
51	Camera	14.00
52	Camera	15.65
Suprafata utila = 312.36 mp		
Suprafata totala = 312.36 mp		

Proiectant: STAIU DANIEL
(semnatura, stampila)

Data: 04.09.2017

[Stamp: STAIU DANIEL, 04.09.2017]



PRESEDINTE DE SEDINTA
ONITA, ISTRATE

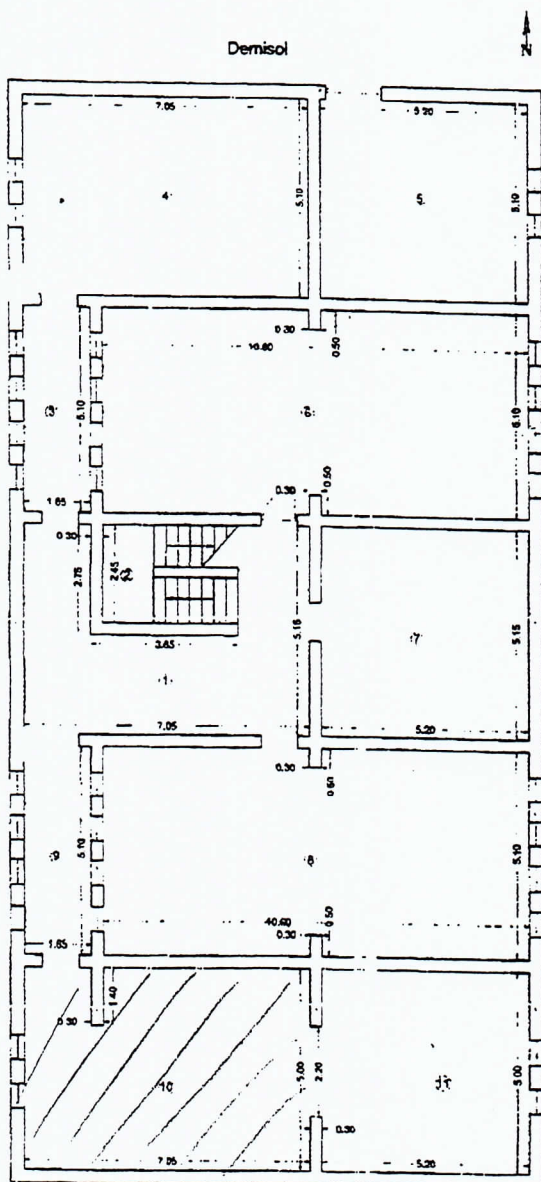
Liciu Florea Leg: 13665

SECRETAR
DOSPINOIU TANITA

ANEXA NR. 3 LA HCL CORABIA
NR. 96/27.11.2017
ANEXA NR. 1.37 la regulamentul

RELEVU DEMISOL CLADIRE ADMINISTRATIVA BAZA SPORTIVA „PROGRESUL”
Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilitatii
53241	19930	Oras Corabia, Jud. Olh. Str. Elena Doamna, nr.2B
Cartea Funciara nr.	53241	UAT
		Corabia



Nr. Incalzire	Descriere incalzire	Suprafata utila (mp)
1	Hol	26.27
2	Casa scarii	8.21
3	Hol	8.41
4	Camera	35.95
5	Camera centrala term.	10.92
6	Camera	53.76
7	Camera	26.75
8	Camera	53.76
9	Hol	8.41
10	Camera	34.83
11	Camera	26.66

Suprafata utila = 293.96 mp
Suprafata totala = 293.96 mp

Executant: STARCU DANIEL

Data:

04.09.2017

(semnatura, stampila)



PRESEDINTE DE SEDINTA,
ISTRATOR ANITA

Liciu Florea Leg: 13665



SECRETAR,
DASPINOIU TANICA

[Handwritten signature]

**DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE
a inchirierii imobilelor din Corabia, str. Elena
Doamna, in incinta bazei sportive "Ion
Oblemenco", compuse din doua camere din
cladirea C1 si teren in suprafata de 2723 mp**

I. Informatii generale privind proprietarul:

Denumirea :UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA
ORASUL CORABIA.

Adresa: str.Cuza-Voda,nr.54,Corabia,judetul Olt.

Codul fiscal : 4716810.

Telefon si fax: 0249.506.154.

E-mail:primariacorabia@yahoo.com

**II. Organizarea si desfasurarea procedurii de
inchiriere:**

1. In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, se inchiriaza prin licitatie publica, **in vederea desfasurarii de competitii sportive canine**, suprafata de teren de 2723 mp, avand nr.cadastral 53242(pista aferenta terenului nr.1 din incinta bazei sportive "Ion Oblemenco"), precum si camerele nr.51 situata la etajul cladirii C1 si nr.10 de la demisolul aceleasi cladiri din incinta bazei sportive "Ion Oblemenco".

2. Camera nr.51 va servi ca spatiu in care va functiona aparatura

de filmare si cronometrare a curselor sportive ce vor avea loc pe pista in suprafata de 2723 mp.

3. Camera nr.10 va servi ca spatiu de depozitare pentru hrana exemplarelor canine ce participa la competitii sportive organizate in incinta bazei sportive.

III.Instructiuni privind modul de utilizare al cailor de atac:

Litigiile rezultand din inchirierea imobilului indicat mai sus sunt de competenta Tribunalului Olt-Sectia de Contencios Administrativ.

IV.Clauzele contractuale obligatorii:

1.Chiria minima anuala totala datorata de catre chirias proprietarului este de 7239 lei,chiria lunara minima fiind de 604 lei,corespunzator unei valori de 1574,43 euro si unui curs de 4,5976 lei/1 euro.

2.Chiria lunara se achita integral pana in ultima zi lucratoare a lunii pentru luna in curs.

3.Neplata chiriei lunare pana la data scadentei da dreptul proprietarului de a proceda la rezilierea unilaterala si fara somatie a contractului de inchiriere.

4.Durata inchirierii este de 5 ani.

5.Chiriasul are obligatia de a exploata direct si in regim de continuitate si permanenta imobilul inchiriat,iar incalcarea acestei obligatii va conduce la rezilierea unilaterala si fara somatie a contractului de inchiriere de catre proprietar.

6.Chiriasul are obligatia de a **nu** organiza competitii sportive canine concomitent cu celelalte evenimente sportive ce au loc pe baza sportiva "Ion Oblemenco" din orasul Corabia.

7.In vederea pastrarii ordinii in incinta bazei sportive si a evitarii agresiunilor la adresa persoanelor aflate in incinta sau in imediata apropiere a bazei sportive,chiriasul are obligatia de a asigura paza exemplarelor canine participante la concursuri si de a

nu le lasa libere in incinta bazei sportive sau in apropierea acesteia; orice incident provocat de catre unul din exemplarele canine va atrage raspunderea penala, civila si administrativa atat a chiriasului imobilului cat si a proprietarului animalului respectiv.

8. Exemplarele canine **nu** vor fi cazate in incinta bazei sportive sau in apropierea acesteia.

9. Chiriasul are obligatia de a obtine toate avizele si autorizatiile necesare desfasurarii competitiei sportive canine si functionarii aparaturii si instalatiilor utilizate in cadrul competitiei. De asemenea are obligatia de a nu afecta utilitatile existente pe teren si a nu impiedica desfasurarea celorlalte competitii sportive pe baza sportiva "Ion Oblemenco".

10. Chiriasul are obligatia de a realiza gardul ce imprejmuieste pista de alergare din materiale demontabile; gardul va fi demontat imediat dupa terminarea competitiei sportive canine.

11. Chiriasul are obligatia de a permite utilizarea pistei de alergare pentru probele de atletism in cadrul competitiei sportive si a probelor la examenele sustinute de catre elevi si polistiti.

11. Celelalte clauze contractuale sunt stipulate in contractul anexa.

V. CAIETUL DE SARCINI AL LICITATIEI
privind inchirierea imobilelor din Corabia, str. Elena
Doamna, in incinta bazei sportive "Ion Oblemenco", compuse
din doua camere din cladirea C1 si teren in
suprafata de 2723 mp

1. OBIECTUL INCHIRIERII .

A. Obiectul licitatiei in vederea inchirierii il constituie doua camere din cladirea C1 si teren in suprafata de 2723 mp situate in incinta bazei sportive "Ion Oblemenco" din orasul Corabia.

Imobilele situate la adresa mai sus mentionata apartin domeniului public al orasului Corabia.

2.CONDITIILE DE EXPLOATARE A INCHIRIERII SI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC,FINANCIAR SI DE MEDIU

A.Imobilele inchiriate vor avea ca destinatie desfasurarea de competitii sportive canine,cu respectarea de catre chiras a tuturor normelor legale incidente.

B.Inchirierea va atrage venituri suplimentare la bugetul local al orasului Corabia,va contribui la punerea in valoare a imobilelor.

3. CONDITIILE GENERALE ALE INCHIRIERII

Conditiiile generale ale inchirierii sunt prevazute de legislatia in vigoare si prezenta documentatie de atribuire.

4.REGIMUL BUNURILOR PROPRII

A.Bunurile proprii ale chirasului utilizate pe durata contractului raman proprietatea acestuia la incetarea contractului de inchiriere.

B.Bunul inchiriat ramane proprietatea UAT orasul Corabia.

5.OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

Chirasul are obligatia de a respecta in totalitate legislatia in materia protectiei mediului,de a lua toate masurile si a realiza toate demersurile in vederea conformarii cu legislatia in vigoare.

6.Chirasul nu are dreptul de a subinchiria sau inchiria imobilele ce fac obiectul contractului de inchiriere.

7.Durata inchirierii este de 5 ani.

8.Chiria minima datorata de catre chiras

A.Chiria minima lunara datorata de catre chiras proprietarului este de 604,00 lei.

9.PROTECTIA MUNCII

Chirasul are obligatia de a respecta in totalitate normele si obligatiile in materia protectiei muncii pe intreaga perioada de valabilitate a contractului de inchiriere.

10. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

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

- a) sa fie societate comerciala;
- b) sa aiba in obiectul de activitate desfasurarea de activitati de sportive;
- c) sa nu aiba datorii restante catre bugetul local al orasului Corabia;
- d) sa achite pana in ultima zi lucratoare anterioara datei licitatiei urmatoarele taxe de licitatie:
 - taxa de cumparare a documentatiei de atribuire in cuantum de 200 RON;
 - taxa de participare la licitatie in cuantum de 350 RON;
 - taxa de garantie in cuantum de 2000 lei.

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

- codul unic de inregistrare eliberat de ORC;
- actul constitutiv si statutul societatii in cauza (copii certificate) din care sa rezulte obiectul de activitate;
- chitantele de achitare a taxelor de licitatie.
- certificat din care sa rezulte ca nu are datorii catre bugetul local al orasului Corabia.

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

f) in cazul intrarii chiriei in procedura de insolventa sau faliment, prin denuntare unilaterala a contractului de catre proprietar.

VI . INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

B. Ofertele vor contine in mod obligatoriu, sub sanctiunea descalificarii, un pret egal sau mai mare decat pretul minim.

VII . CRITERIILE DE STABILIRE A OFERTEI CASTIGATOARE

A.Vor fi declarate castigatoare numai ofertele care indeplinesc conditiile de eligibilitate in mod cumulativ,cu respectarea urmatorului criteriu de atribuire:

- *cel mai mare nivel al chiriei oferite.*

VIII.UTILIZAREA CAILOR DE ATAC

Litigiile rezultate din procedura de inchiriere si contractul de inchiriere sunt de competenta Tribunalului Olt-Sectia de Contencios Administrativ.

IX. CONDITIILE GENERALE ALE INCHIRIERII

Conditiiile generale ale inchirierii sunt prevazute legislatia in vigoare si prezenta documentatie de atribuire.

X.REGIMUL BUNURILOR PROPRII

A.Bunurile proprii ale chirasului utilizate pe durata contractului raman proprietatea acestuia la incetarea contractului de inchiriere.

B.Bunurile inchiriate raman proprietatea UAT orasul Corabia.

XI.OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

Chirasul are obligatia de a respecta in totalitate legislatia in materia protectiei mediului,de a lua toate masurile si a realiza toate demersurile in vederea conformarii cu legislatia in vigoare.

XII.Chirasul nu are dreptul de a subinchiria sau inchiria imobilele ce fac obiectul contractului de inchiriere.

XIII.PROTECTIA MUNCII

Chirasul are obligatia de a respecta in totalitate normele si obligatiile in materia protectiei muncii pe intreaga perioada de valabilitate a contractului de inchiriere.

XIV.CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele conditii:
de drept- la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;

b) în cazul în care interesul national sau local o impune, inclusiv in cazul în care baza sportiva va face obiectul unui proiect de reabilitare si/sau modernizare, prin denuntarea unilaterală de catre proprietar, cu un preaviz de 20 de zile;

c) în cazul nerespectării obligatiilor contractuale de catre chirias, prin reziliere unilaterală si fara somatie de catre proprietar, cu plata unei despagubiri în sarcina chiriasului;

d) în cazul nerespectării obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin reziliere de catre Tribunalul Olt-Sectia de Contencios Administrativ, cu plata unei despagubiri în sarcina proprietarului;

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

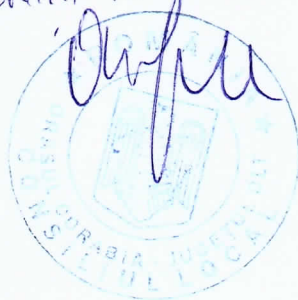
f) în cazul intrării chiriasului in procedura de insolventa sau faliment, prin denuntare unilaterală a contractului de catre proprietar.

XV. CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Clauzele inscise in contractul de inchiriere model anexa precum si cele din prezenta documentatie de atribuire constituie clauze obligatorii ale contractului ce se va incheia între proprietar si chirias.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

ONITA ISRAZE



SECRETAR,
DOSPINOIE TANICA

ANEXA NR. 5 LA HCL CORABIA
96/27.11.2017

LICIU FLOREA – EVALUATOR MEMBRU A.N.E.V.A.R.

Raport evaluare- Baza Sportiva Ion Oblemenco Str Elena Doamna Nr2b Corabia Jud Olt

RAPORT NR.9/25.09.2017



RAPORT DE EVALUARE

**Baza Sportiva Ion Oblemeco
CORABIA STR Elena Doamna Nr 2B**

CLIENT: UAT ORAS CORABIA JUD OLT.

UTILIZATOR DESEMNET: UAT ORAS CORABIA JUD OLT.

DATA EVALUĂRII: 24.09.2017

DATA RAPORTULUI: 24.09.2017

Catre: PRIMARIA ORAS CORABIA

Stimata Comisie

Subsemnatul LICIU FLOREA, in calitate de evaluator specializare EPI, legitimatie nr. 13665, raspund solicitarii dumneavoastra de a efectua un raport de evaluare a dreptului de proprietate asupra TEREN SI CONSTRUCTII situat in CORABIA STR ELENA DOAMNA NR.2B JUD OLT

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara mai sus mentionata care este amplasat in CORABIA STR ELENA DOAMNA NR 2B avand o suprafata de 32917 mp imprejmuit cu toate utilitatile pe teren.

Dreptul de proprietate asupra terenului-amplasamentului ce face obiectul raportului de evaluare apartine Domeniu Public al Oras Corabia

Raportul a fost elaborat in ipoteza teren liber si mentionat la capitolul ipoteze si ipoteze speciale

Conform adresa Primaria Corabia nr.11055/24.08.2017, valoarea estimata in acest raport este **valoarea de piata**.

Inspectia proprietatii si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de mine personal, in ziua de 24.09.2017

Culegerea datelor aferente si informatiilor necesare a fost facuta in intervalul 24.09.2017

Data efectiva a evaluarii este 24.09.2017

Aceasta scrisoare de transmitere insoteste raportul de evaluare narativ cuprinzand 54 pagini si va fi transmis in format electronic.

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

Raportarea valorilor s-a facut in RON si EUR. Acolo unde a fost necesar, s-au facut referiri la valori in LEI (RON) sau EUR dupa caz, cursul de schimb valutar fiind cel comunicat de catre BNR la data de referinta a raportului, respectiv de 4.5976 LEI/EUR (cursul din 24.09.2017). Valorile se inteleg fara TVA.

In baza informatiilor analizate si a ipotezelor adoptate, am considerat ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare situate in **CORABIA STR ELENA DOAMNA NR 2B JUD OLT**

Data evaluarii: 24.09.2017

Valoare de piata: **557575 EURO**, echivalent a **2563500 LEI** (fara TVA).

EVALUATOR MEMBRU A.N.E.V.A.R.
Legitimatie nr. 13665.

Ing. LICIU FLOREA



1.1. SINTEZA RAPORTULUI.**Tipul proprietatii:**

Proprietate imobiliara - Amplasament S=32917 mp
 Constructii C1=1086 mp; C2=72 mp; C3=68mp; C4=632
 mp; C5=9mp; C6=9mp

Localizare:**Proprietar:**

CORABIA STR ELENA DOMNA NR 25 JUD OLT
 DOMENIU PUBLIC AL ORAS CORABIA

Descrierea imobilului:

Teren liber S=32917 mp

Constructii C1=1086 mp; C2=72mp; C3=68mp;
 C4=632mp; C5=9mp; C6=9mp

Client:

UAT Oras Corabia

Scopul evaluarii:

Determinarea Valorii de Piata TEREN SI CONSTRUCTII

Valoare:

Valoarea de piata.

Dreptul evaluat:

Drept de proprietate deplin

Ipoteze

Ipoteza teren liber

Situatia terenului:

Conform actelor de proprietate suprafata de teren este de
 32917 mp

Abordarea prin piata teren:

$V_t = 12 \text{ EUR/mp}$

Abordarea prin cost constructii:

NR	DENUMIRE	NR CADASTRAL	Suprafata constructii discuturata mp	COST DE INLOCUIRE NET Euro/mp	COST DE INLOCUIRE NET (total)
1	C1-Sediu administrativ	53217-C1	1086	136.9	148745
2	C2-Tribuna spectatori	53217-C2	72	19.4	1367
3	C3-Tribuna spectatori	53217-C3	68	18.9	1291
4	C4-Tribuna spectatori	53217-C4	632	15.6	9850
5	C5-Cabina poarta	53217-C5	9	73.4	661
6	C6-Cabina poarta	53217-C6	9	73.4	661
	Total Constructii				162.575

Valoare Proprietate:

$V_p = 557.575 \text{ EUR}$

Data evaluarii:

24.09.2017



1.2. CERTIFICAREA EVALUARII

Referitor la proprietatea imobiliara tip TEREN situata in **Corabia Str Elena Doamna nr 2b Jud Olt**, certific, dupa cele mai bune cunostinte ale mele ca:

afirmatiile prezentate și sustinute în acest raport sunt adevarate și corecte;

- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate descrise si sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, profesionale și impartiale;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva în proprietatea care constituie obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes personal sau influență legataa de partile implicate;
- nu am nicio părtinire legata de proprietatea de proprietatea care este obiectul acestui raport saul legata de partile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare precum și onorariul nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea unei valori estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- analizele, opiniile și concluziile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2017, recomandarile și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și pe concluziile inspecție
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent a prezentei lucrări;
- la data întocmirii acestui raport, subsemnatul Liciu Floarea este membru ANEVAR și în domeniul evaluarii bunurilor imobiliare -EPI;
- proprietatea a fost inspectata în totalitate personal de catre mine – Liciu Floarea - evaluator ANEVAR, în data de 24.09.2017;
- nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională semnificativă în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate în această lucrare, valoare de piață a dreptului asupra proprietății descrise la data de **24.09.2017**, este estimată la valoarea **557575 euro** ;
- valoare teren **12 Euro/mp** fara TVA

Evaluator ANEVAR

Liciu Florea

Legitimatia nr. 13665



2. Termenii de referinta ai evaluarii**2.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

EVALUATOR: Liciu Florea membru ANEVAR, specializarea EPI

Legitimatie ANEVAR: nr. 13665

Adresa evaluatorului: Loc. Corabia Str. N. Titulescu Nr 20

Telefon: 0762.661.097 **E-mail:** liciuflorea@gmail.com

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

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

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

2.2 Identificare client si utilizatori desemnati

CLIENT: UAT Oras Corabia

Adresa: str. Cuza Voda Nr 54

DESTINATAR: UAT Oras Corabia

Adresa: str. Cuza Voda Nr 54

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

Persoanele care vor avea acces la acest raport de evaluare sunt exclusiv Primaria Oras Corabia

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

2.3 SCOPUL EVALUĂRII:

Evaluarea s-a realizat cu scopul determinării asupra valorii de piață a proprietății imobiliare situate în **Corabia Str Elena Doamna Nr 2B jud Olt , in vederea concesiunii**

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat

2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT:

Proprietate imobiliară subiect este un amplasament, situat în **Corabia Str Elena Doamna Nr 2B** având o suprafață 32917 mp (32917 mp conform măsurătorilor cadastrale) .Proprietatea este Domeniu Public al Primăriei Corabia

La inspectia proprietății nu am constatat diferențe scriptic – faptic

Pe teren sunt edificate conf. plan amplasament construcții

Pentru a servi scopului acestei evaluări, terenul a fost considerat liber, menționat în ipoteze și ipoteze special

2.5 TIPUL VALORII:

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

Conform Standardului de Evaluare SEV. 100 – Cadrul General, valoarea de piață este definită astfel: *"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

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

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

2.6 DATA EVALUĂRII:

Concluziile asupra valorii de piață a fost determinate în contextul condițiilor pieței imobiliare specific 24.09.2017

Data evaluării :24.09.2017,

Curs de schimb: 1 Euro=4.5976lei.

Data raportului: 24.09.2017

2.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII:

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

Am discutat și interviuat atât agenții imobiliari ce ofertau proprietățile imobiliare alese drept comparabile, cât și reprezentanții proprietarilor sau chiar proprietarii care au raspuns solicitărilor mele.

Am efectuat personal inspecția proprietății pe data de 24.09.2017, în prezența proprietarului. Am inspectat amplasamentul-nu am constatat diferente între scriptic și faptic măsurătoare efectuată în cadrul elaborării documentației topo-cadastrale de către Stanciu, Daniel. În cadrul inspecției efectuate personal, am verificat existența serviciilor de apă, canalizare, gaze, energie electrică. Am constatat că ele există și funcționează la data inspecției, însă nu îmi asum responsabilitatea pentru autorizarea, adecvarea, contractele sau datoriile existente.

2.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Pentru elaborarea prezentului raport am folosit următoarele surse de informare:

- Standardele ANEVAR de Evaluare a bunurilor imobile - 2017 ;
- Informații furnizate de proprietar, de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind oferte, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală (Surse de informații: www.google.ro/maps; www.ancpi.ro; www.imobiliare.ro; www.olx.ro, www.imobiliare.net, www.analizemobiliare.ro; www.anuntul.ro, www.bizimobiliare.ro, www.imopedia.net; www.homezz.ro; www.gimo.ro; www.cbimobiliare.ro).
- Datele oferite de agenții imobiliari contactați și alți reprezentanți ai proprietarilor în legătură cu proprietățile imobiliare alese drept comparabile.
- Dovezi pentru atestarea dreptului de proprietate și documente descriptive ale imobilului:
 - Hotărâre nr 1335/27.11.2001 emis de Guvernul României
 - Act administrative nr.9098/11.07.2017 emis Primăria Corabia
 - Plan de amplasament
 - Referat de admitere dezmembreare nr.76923/27.07.2017

- Imobilul situat în loc. Corabia, Str. Elena Doamna, Nr. 2b, jud. Olt, UAT Corabia, având nr. cadastral 53217 a fost dezmembrat în imobilele
- 53240 loc Corabia Str Elena Doamna Nr 2b jud Olt UAT Corabia cu suprafață de 10264 mp
- 53241 loc Corabia Str Elena Doamna Nr 2b jud Olt UAT Corabia cu suprafață de 19930 mp
- 53242 loc Corabia Str Elena Doamna Nr 2b jud Olt UAT Corabia cu suprafață de 2723 mp

Documente prezentate în Anexe

2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Previziunile si estimările in prezentul raport s-au făcut în condiziile actuale ale pieței

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

Nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat niciun fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti.

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

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

Se presupune o detinere responsabila a proprietatii

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

Ipoteze speciale

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

Evaluarea se face in ipoteza ca proprietatea este libera fara constructii

Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, evaluatorul nu a verificat

autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de clientul evaluării.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza dreptului deplin de proprietate nefiind prezentate intabulare CF dezmembrare

2.12 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

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

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

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

2.11 DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

În calitate mea de evaluator ANEVAR, specializare EPI, legitimație nr. 13665 am respectat reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017, ghidându-mă în elaborarea prezentei lucrări pe următoarele:

- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 103 Raportare;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- SEV 400 Verificarea evaluării.

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

2.12 DESCRIEREA RAPORTULUI

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

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

3 Prezentarea date

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

Corabia este un mic oraș-port situat în partea de sud a județului Olt, pe malul stîng al Dunării, așezat pe o suprafață plană, cu bulevarde largi și drepte, lucru ce îi dă un plus de modernism.

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

În componența orașului intră satele Siliștoara, Tudor Vladimirescu, Vîrtop și cartierele Valea Seacă, Corabia Veche și Celei. Fără Celei, Vîrtop și Tudor Vladimirescu, vatra locuibilă a orașului este de 1064 ha, iar împreună cu terenul agricol, orașul se întinde pe o suprafață de 9428 ha.

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

Putem trage o concluzie puterea de cumparare este medie ,lucru care se observa si pe piata imobiliara .Ofertele de vanzare terenuri au preturi intre 6-20 euro/mp

Date referitoare la zona de amplasare a imobilului:

Transport in comun	200 m statie autobuz traseu Maxi-taxi
Artere circulatie:	Dn 54
(sursa zgomot)	zona linistita nu sunt surse de zgomot
Utilitati:	iluminat public; servicii apa canalizare ,energie electrica,
Centre Comerciale	1500 m Profi ; 500 m Penny ; 1000 m diverse magazine
Scoli	500 Scola nr 2
<u>Benzinari</u>	5 km Petrom ; 5 Km Lukoil
Restaurante/food	1000 m Centru mai multe terase si restaurante
Politie/Pompieri	Politia Locala Corabia 4 km ; Grup Pompieri Visina 10 km
Colectare gunoi menajer	Pubela individual ridicare saptamanala
Tendinte	In zona spatiile comerciale de la parterul blocurilor in central oras nefiind vad pentru activitati comerciale
Constructii Noi	In zona alaturata amplasament exista case de locuit cu 1 si 2 etaje , unele sunt in diverse stadii de executie
Nivel chirii	nu se inchiriaza , nu am identificat in piata imobile similar la inchiriere
Utilizare teren	Utilizare teren in zona Rezidential Comerciala
Parcari Stradale	Nu sunt probleme cu parcare.
Trafic	Trafic redus
Trafic pietonal	Trafic pietonal redus
Apropiere de artere importante	Proprietatea imobiliata este situata langa o artera importanta Str Elena Doamna ; T. Vladimirescu; N. Titulescu.

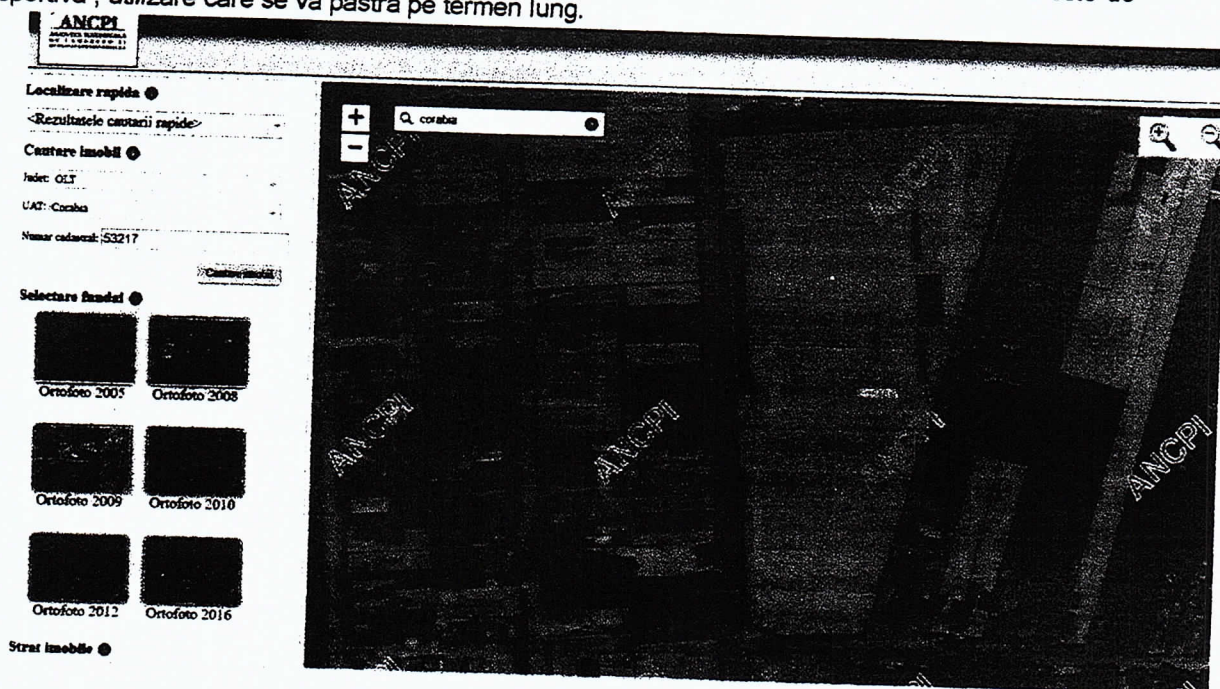
DN 54 CARACAL –CORABIA

Legături cu alte localități.

DN 54A CORABIA - BECHET

3.2 Descrierea situației juridice:

Proprietatea ca face obiectul evaluării face parte din Domeniul public al Oraș Corabia.
 În ipoteze de special am menționat ca evaluarea se va face în cazul teren liber fără construcții.
 Evaluatorul nu are cunoștința de alte eventuale litigii care grevează proprietatea evaluată.
 Evaluarea se face în ipoteza ca terenul face parte din domeniul Public Utilizarea actuală este de bază sportivă, utilizare care se va păstra pe termen lung.



3.3 Descriere teren

Hotărare nr 1335/27.11.2001 emis de Guvernul României

Act administrative nr.9098/11.07.2017 emis Primăria Corabia drept de folosință asupra terenului în suprafață de 32917 mp

- Referat de admitere dezmembrare nr.76923/27.07.2017
- Imobilul situat în loc. Corabia Str Elena Doamna Nr 2b jud Olt UAT Corabia având nr cadastral 53217 a fost dezmembrat în imobile:
- 53240 loc Corabia Str Elena Doamna Nr 2b jud Olt UAT Corabia cu suprafață de 10264 mp
- 53241 loc Corabia Str Elena Doamna Nr 2b jud Olt UAT Corabia cu suprafață de 19930 mp
- 53242 loc Corabia Str Elena Doamna Nr 2b jud Olt UAT Corabia cu suprafață de 2723 mp

Cu ocazia inspectiei am constatat ca pe teren sunt trase utilitati si bransat la ele si sunt functionale avand contorizare individuala(contorizare apa, electric la limita de proprietate , gaze la limita de proprietate. Pe teren sunt edificate mai multe constructii

Sediu Administrativ C1=1086 mp

Tribuna spectatori C2=72 mp

Tribuna spectatori C3=68 mp

Tribuna spectatori C4= 632 mp

Cabina poarta C5=9 mp

Cabina poarta C6=9mp

Terenul este delimitat de vecini: V Str Elena Doamna ;E-Str 23 August ; S-Str Campului ; N-str Gheorghe Doja

Apele pluviale sunt degajate natural spre santul de la margine strazii

Accesul la proprietate se face din Str Elena Doamna si Str Gheorghe Doja

3.4 Descrierea

Descriere exterior:

Subiect	Teren intravilan cu constructii
Client /Utilizator	Primaria Corabia
Scop evaluare	Estimare Valoare de Piata
Drept de proprietate	Deplin(vezi ipoteze si ipoteze special)
Restricții de utilizare	
Conditii finantare	La piata
Conditii vanzare	Independent
Adresa	Str Elena Domna Nr 2B Corabia
Amplasare	Oras Corabia Jud olt
Suprafata	32917 mp ; Front stradal V Str Elena Doamna ;E-Str 23 August ; S-Str Campului ; N-str Gheorghe Doja
Destinatie	Teren destinatie baza sportiva
Topografie	Teren plan drenare naturala la santuri limita proprietate
Forma	Regulat - trapezoidal
Utilitati	Energie electrica, ,apa contorizare individual la limita proprietatii
Acces	Accesul amplasament str Elena Domna si str Gheorghe Doja
Deschidere	Amplasament ,constructii pe teren, amenajare teren alei betonate,utilitati pe teren, imprejmuit perimetral cu gard prefabricat din beton
Situatia actual a terenului	Teren liber(ipoteze speciale) , situate in zona mixta oras Corabia
Indicatori urbanistici	POT=30% CUT=0.60 FARA RESTRICTII
Vecinatati	Terenul are urmatoorii vecini V Str Elena Doamna ;E-Str 23 August ; S-Str Campului ; N-str Gheorghe Doja
Puncte interes	Teren amplasat la 1000 m de centrul localitatii
Artere importante	Dn 54 Caracal- Corabia Dn 54a Turnu Corabia Bechet

3.6 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul face parte din Domeniu Public al Oras Corabia

Referat de admitere dezmembrare nr.76923/27.07.2017

- Imobilul situat în loc. Corabia Str Elena Doamna Nr 2b jud Olt UAT Corabia având nr cadastral 53217 a fost dezmembrat în imobilele
- 53240 loc Corabia Str Elena Doamna Nr 2b jud Olt UAT Corabia cu suprafață de 10264 mp
- 53241 loc Corabia Str Elena Doamna Nr 2b jud Olt UAT Corabia cu suprafață de 19930 mp
- 53242 loc Corabia Str Elena Doamna Nr 2b jud Olt UAT Corabia cu suprafață de 2723 mp

Pe teren sunt edificate în 1963 tribune spectatori și cabinele poartă. În anul 1985 se construiește sediul administrativ care găzduiește cabina arbitri, vestiare, dusuri și alte încăperi cu destinații diverse. ~~În ipoteze speciale proprietatea imobilizată de evaluată am considerat teren liber~~

4 Analiza pietei imobiliare

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

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

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

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

Datorită tuturor factorilor, comportamentului pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietatea, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențial, comercial, industrial, agricole, special). Acestea, la rândul lor pot fi împărțite în piete mai mici specializate numite subpiete, aceasta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscând permanent fluctuații dar cu toate acestea trece printr-o perioadă de creștere după o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția bancilor în ceea ce privește creditul ipotecar, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini. Totodată nivelul dobânzilor la depozite mici impulsionează persoanele fizice în optarea spre investiții imobiliare conservând economiile.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Proprietatea imobiliara este situata intr-o zona semicentral, linistita a oras Corabia. Conform realitatii din teren este aplasat avand deschiderea la artera importanta Str Elena Doamna si Str Gheorghe Doja (intrarea in oras). proprietate de evaluat are deschidere pe toate laturi la strazi.

Pe proprietatile invecinate sunt construite cladiri individuale de locuit.

Am delimitat piata la Oras Corabia, piata imobiliara este formata din terenuri amplasamente libere in zona proprietatii de evaluat.

4.1 Analiza productivitatii proprietatii

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

Caracteristici proprietate :**Topografie :**

Plan

Amenajari interioare :

Imprejmuit, utilitati energie electrica, , apa

Amenajari exterioare :

Drum asfaltat, iluminat public.

Accesibilitate :

Str Elena Doamna

Mediu inconjurator :

Nu sunt surse de poluare

4.2 Delimitarea pietei specifice

Am selectat proprietati oferite la vanzare din zona Corabia unde am identificat 3 proprietati similare ca si caracteristici fara a mai extinde aria pentru a cauta proprietati similare, concluzionand ca sunt definitorii pentru comparare.

3	Deplina de proprietate				
4	Uranis	deplin	deplin	deplin	deplin
5	Restricteaza	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
6	Conditie de vanzare	numerar	normale	normale	normale
9	Conditie de vanzare	normale	normale	normale	normale
10	Conditie de vanzare	curente	curente	curente	curente
11	Str Elena B2Domna Nr	Str Elena Domna	Str Elena doamna	Str Bibescu	
12				Voda	
13	32917	2200	1550	2883	
14	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
15	drum asfaltat	Asfalt	asfalt	asfalt	
16	drept	drept	drept	drept	
	el/apa canal	en electrica	gaz/en/apa canal	gaz/en/apa utilitati	



17		regulat	regulat	regulat	regulat
19		Domeniu public	Rez/comercial	rezidential	rezidential
				17	15.9
			13	14.5	13

4.3 Analiza cererii solvabile

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

profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, Club Sportiv .avand in vedere specificul proprietati de evaluat de baza sportive apartinand domeniului public al oras Corabia Aceste aspecte trebuiesc privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

4.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate în cap. Fapte curente de mai sus, putem conchide: în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică. Terenuri amplasamente de dimensiuni 30000 mp la prăt de 5-17 euro/mp cu caracteristici similare cu proprietatea de evaluat sunt rare , iar cele care sunt oferite spre vanzare sunt rezultate din spații de producție , și sunt amplasate la periferia orașului

4.5 Interacțiunea cererii cu oferta

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este în mediu cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumparatorului, cu prețuri care tind să se crească pentru terenuri amplasamente de calitate în zone liniștite cu suprafețe între 500-1000 mp; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt.

4.6 Previziunea absorbției subiect în aria pieței

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

O caracteristică a terenurilor din zonă este suprafața mică în comparație cu proprietatea subiect.

Constat că proprietatea subiect de evaluat se încadrează bine în cerințele pieței.

Din analiza pieței și din discuțiile cu agențiile imobiliare estimez că în 12 luni printr-un marketing adecvat poate fi tranzacționată.

Analiza echilibrului pieței

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

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

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

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

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

Evaluarea terenului

Valoarea de piata a terenului este estimata avand in vedere CMBU a acestuia

5.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

DEFINITIE

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

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

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a proprietatii care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Testul permisibilitatii legale

Am analizat si in zona terenul de evaluat nu sunt restrictii prevazute in reglementarile urbanistice, normativelor in constructii, legislatia privind monumentele istorice sau de patrimoniu arhiologic, normele de igiena publica, reglementari de mediu sau de infrastructura.

Nefiind restrictii cu caracter privat, utilizarile admise in certificatul de urbanism pot determina alternativele de dezvoltare si tipul de utilizare avute in vedere pentru analiza CMBU

P+1 POT=30% CUT=0.6

Testul posibilitatii fizice

Accesibilitatea la teren facila, conduc la dezvoltarea terenului prin contruirea locuinte si spatii comerciale in vecinatati sunt astfel de proprietati edificate si in curs de edificare lucru care consider ca este fezabila.

Testul fezabilitatii financiare

Utilizarea terenului prin dezvoltare construire spatii comerciale indeplinind primele doua conditii este si fezabila financiar conduzie la care am ajuns observand dezvoltarea zonei rezidentiale, totodata in zona sunt proprietati imobiliare in diverse stadii de construire cat si edificate.

Concluzionez ca dezvoltarea terenului liber prin construirea unui imobil p+1 pe terenul liber este fezabila.

Testul profitabilitatii maxime

Dintre toate utilizarile considerate anterior ca fiind fezabile financiar CMBU pentru teren liber subiect este dezvoltarea construirea imobil p+1 suprafata desfasurat pana in 450 mp

Din analiza CMBU am selectat informatiile comparabile de pe piata.

Concluzia privind CMBU :

CMBU este alta decat cea existenta si este **dezvoltarea construirea imobil p+1**, conduzie la care am ajuns analizand caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii subiect, conduzii valabile la data de 24.09.2017

1. Utilizare fizica: Cea mai profitabila si rezonabila care a condus la CMBU asociatii acestei utilizari
2. Perioada de timp a utilizarii: utilizarea poate fi realize imediat si mentinuta pe termen lung
3. Participant de pe piata : utilizatorii si cumparatorii cei mai probabili sunt familii tinere care doresc ridicarea unei locuinte intr-un timp scurt si la un prèt comparabil cu un apartament mediu

In conditiile date, consider ca cea mai buna utilizare a proprietatii este cea de Teren construit

6. Aplicarea abordarilor

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietatii imobiliare am utilizat metodele de evaluare specific, care sunt incluse in cele trei abordari:

-abordarea prin piata

-abordarea prin venit

-Abordarea prin cost

In estimarea valorii proprietatii am utilizat cele trei abordari. Alegerea lor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii. De termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza.

Evaluarea proprietatii**6.1 Abordarea prin Piata**

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de "comparative directa" sau "comparatia vanzarilor" si este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii subiect , prin compararea acestuia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor proprietatilor ,atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactiile si/sau oferte recente credibile.

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietati similare și comparând aceste proprietati cu cea care trebuie evaluata. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea unui proprietati imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietati imobiliare competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietati și tranzacții, care influențează valoarea.

Avand in vedere ca nu am identificat proprietati similar cu proprietatea subiect oferite la vanzare , date insuficiente pe piata nu am aplicat abordarea prin piata. Baze sportive oferite la vanzare-inchiriere intr-o arie de piata rezonabil aleasa care sa conduca la rezultate credibile nu sunt.

6.1.1 Abordare prin comparatia directa evaluarea teren

Este cea mai utilizata metoda, atunci cand exista date comparabile.

Pentru aplicarea metodei comparațiilor s-a pornit de la informaiile detinute referitor la ofertele de preturi ale unor proprietati similare d.p.d.v al caractersticilor specifice tranzactionari si proprietati

Aceasta metoda utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi acestea cu cea de evaluat.

S-a optat pentru aceasta varianta deoarece pretul real al tranzactiilor este dificil de stabilit de o terta persoana, majoritatea cumparatorilor si a vanzatorilor declarand un pret modic al tranzactiei din cauza unor considerente subiective si a taxelor percepute.

In cazul de fata s-au selectat oferte de vanzare in zona respectiva, aparute in presa locala sau propuse de agentile de intermediari imobiliare si anunturi internet vanzari oferte

In urma studierii pietei proprietatilor similare au fost identificate suficiente oferte/vanzari in zona pentru aplicarea metodei comparatiilor directe.

Dupa identificarea proprietatilor comparabile prezentate mai jos , am discutat telefonic , am verificat existent lor , am verificat datele prezentate in anunturile de vanzare extragand informatiile necesare(suprafata utila, compartimentare,utilare, finisaje etc) .Din discutiile telefonice cu agentii imobiliari si proprietary care detin in portofoliu imobilele scoase la vanzare am extras si marja de negociere care este prezentata mai jos.

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

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

3								
4		deplin	deplin	deplin	deplin			
5		nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt			
6		numerar	normale	normale	normale			
9		normale	normale	normale	normale			
10		curente	curente	curente	curente			
11		Str Elena Domna B2 Nr	Str Elena Domna	Str Elena doamna	Str Bibescu Voda			
12		32917	2200	1550	2883			
13		intravilan	intravilan	intravilan	intravilan			
14		drum asfaltat	Asfalt	asfalt	asfalt			
15		drept	drept	drept	drept			
16		el/apa canal	en electrica	canal	gaz/en/apa utilitati			
17		regulat	regulat	regulat	regulat			
19		Domeniu public	Rez/comercial	rezidential	rezidential			
				17	15.9			
			13	14.5	13			

Comparabila A este oferta vanzare teren plus constructive magazine cereale construita in 1920 in suprafata de 580 mp construita din caramida acoperita cu table zn. Oferta de vanzare este de 65000 Euro. Dupa negociere proprietarul accepta un prèt de 60000 Euro. Determinam valoarea constructive dupa care determinam prèt mp teren.

PROPRIETAR							Data: 24.09.2017	
Denumire si adresa obiectiv							Magazie Cereale	
Data evaluarii							24.09.2017	
Suprafata construita							Sc(mp)	580 MP
Suprafata desfasurata construita							Scd (mp)	580 MP
							1 Euro=	4.5976 BNR
Nr	Denumire/simbol	Suprafata (mp)		Indice actualizare 2017	Total cost	Coef corectie distanta de transport	Coef corectie manopera	Cost total (lei)

Liciu Florea Leg: 13665



		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	
INFRASTRUCTURA								
1	INFRMAGC	580	92.3	1.0447	55927.0	1	1	55927.0
Total								55927.0
SUPRACSTRUCTURA								
1	SUPRAMAGC	580	78.9	0.8937	70.5	1	1	40897.5
Total								40897.5
Instalatie								
1	TCNMAGC	580	54.6	1.0445	57.0	1	1	33077.2
Total								33077.2
Finisaje interioare si exterioare								
1	FINMAGC	580	42.2	1.1395	48	1	1	27890.4
Total								27890.4
Instalatie electrica								
1	ELMAGC	580	3.5	1.016	2030.0	1	1	2030.0
Total								2030.0
Instalatie sanitare								
1								
Total								0.0
1								
Total								0.0
Total Cost (CIB) cu TVA (EURO)								159822
Profit antreprenor 10%								15982
Total Cost (CIB) cu TVA (Euro)								175804
Total Cost(CIB) fara TVA Euro								146504
Total Cost (CIB) fara TVA (lei)								673301
Pret constructie/mp Euro/mp								253

Tabel centralizator pentru depreciere fizica a cladirii

		Scd(mp)= 580 MP			
Nr crt	Denumire structura	Cost de inlocuire brut CIB (Euro) fara Tva	Depreciere fizica %	Valoare ramasa actualizata (EURO)	
1	Structura rezistenta	80687	75	20171.8	
2	Finisaje int si ext	23242.0	75	5810.5	
3	Instalatii electrice	1691.7	75	422.9	
4	Instalatii sanitare	0.0		0.0	
5	Instalatii incalzire	0.0		0.0	
6	Invelitoare	27564.4	80	5512.9	
Total cost fara TVA				31918.1	

Pentru determinarea costului de inlocuire netCIN se deduce in continuare deprecierea functionala si deprecierea economica

Depreciere functionala % 0 Deprecierea economica % 0

Valoare: 146689.0 Lei 31918 Euro



$V_p = 60000$ Euro.

$V_c = 31918$ Euro

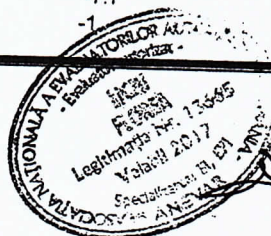
$V_t = V_p - V_c = 60000 - 31918 = 28082$ Euro

Pret teren/mp = $28082 / 2200 = 12.76$ Euro

GRILA DATELOR DE PIATA

Elemente specifice tranzactionarii				
Marja de negociere	%		15	18
Marja de negociere				
EURO			2.5	2.9
Pret vanzare	13		14.5	13
Elemente specifice vanzarii terenului				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajustare	0	0	0	0
Pret ajustat	38.5	48	42	
Restricii Legale	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Ajustare(%)	0	0	0	0
Ajustare Euro/mp	0	0	0	0
Pret ajustat	38.5	48	42	
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Ajustare(%)	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajustare Euro	0	0	0	0
Pret ajustat	38.5	48	42	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %	0.0	0.0	0.0	0.0
Ajustare Euro	0	0	0	0
Pret ajustat	38.5	48	42	
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare %	0	0	0	0
Ajustare Euro	0	0	0	0
Pret ajustat	13	14.5	13	
Comparativ				
Localizare	Str-Elena Doamna Nr-28	Str Elena Doamna	Str Elena Doamna	Str Bibescu Voda
Comparativ cu				
subiectul	localizare	localizare	localizare	localizare
Ajustare %	0	-7	0	0
Ajustare Euro	0	-1	0	0
Caracteristici fizice				
Suprafata	32917	2200	1550	1883
Ajustare %	-7.7	-7	-7	-7
Ajustare Euro	-1	-1	-1	-1

Liciu Florea Leg: 13665



Pentru Localizare am aplicat ajustare negative comparabilei B, acesta avand o localizare mai buna. Localizare vazuta de piata.

Pentru Suprafata am aplicat ajustare negative comparabilei A,B si C, acesta avand o suprafata mai mica. In piata terenurile similar cu suprafete mai mici decat suprafata subiect sunt mai mici.

Pentru ~~cheltuieli pentru aducere la teren constructibil~~ nu am aplicat nicio ajustare toate comparabilele fiind in aceeași stare ca proprietatea subiect optim pentru construire.

si este cel mai apropiata de caracteristicile proprietatii de evaluat.

Rezultatul evaluarii

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

Vpiata unitar =12 Euro/mp

Vpiata =395000 Euro

Valoarea nu include TVA

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

Analiza rezultatelor

Pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustata a proprietății comparabilei B, deoarece acesteia nu au fost aduse ajustari, având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context, valoarea estimată a proprietății, rezultată prin abordarea prin piata, este:

VALOARE TEREN Abordarea prin PIATA	395000 EUR	echivalent 1.816.000 LEI
---	-------------------	---

Concluzii asupra evaluarii teren

VALOAREA DE PIAȚĂ TEREN ESTIMATĂ	395.000 EUR, echivalent 1.816.000 LEI
DATA	24.09.2017

6.2 Evaluarea proprietatii



6.2.1 Abordarea prin piata

Datorita lipsei de informatii credibile nu am aplicat aceasta metoda.

6.2.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin Venit Abordarea pe bază de venit (Metodele de randament) reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți.

Valoarea de rentabilitate a proprietății a fost determinată prin metoda capitalizării directe.

Abordarea prin capitalizarea venitului are la bază faptul că o proprietate imobiliară, în funcție de caracteristicile sale constructive, tehnice și de poziție în teritoriu, constituie un potențial de venit pe un termen îndelungat (cel puțin egal cu perioada sa de viață) prin închiriere, rentă etc. – altfel spus, proprietatea imobiliară are o valoare de randament.

Elementele necesare estimării valorii de randament sunt:

- Venitul brut potențial (VBP): venitul anual obținabil din exploatarea / închirierea proprietății imobiliare;
- Venitul brut efectiv (VBE): venitul brut potențial afectat de gradul de ocupare și riscul de neîncasare a chiriei;
- Cheltuielile de exploatare: cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului, conform contractului de închiriere (taxe, asigurări, utilități, management, reparații, etc.);
- Venitul net din exploatare (VNE): venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- Rata de capitalizare (c): reprezintă relația dintre venitul net din exploatare și valoarea de piață, rezultată din analiza comparativă a tranzacțiilor și închirierilor de proprietăți imobiliare comparabile / similar vezi anexe

Datorita lipsei de informatii credibile nu am aplicat metoda- abordarea prin venit

6.2.3 Abordarea prin cost

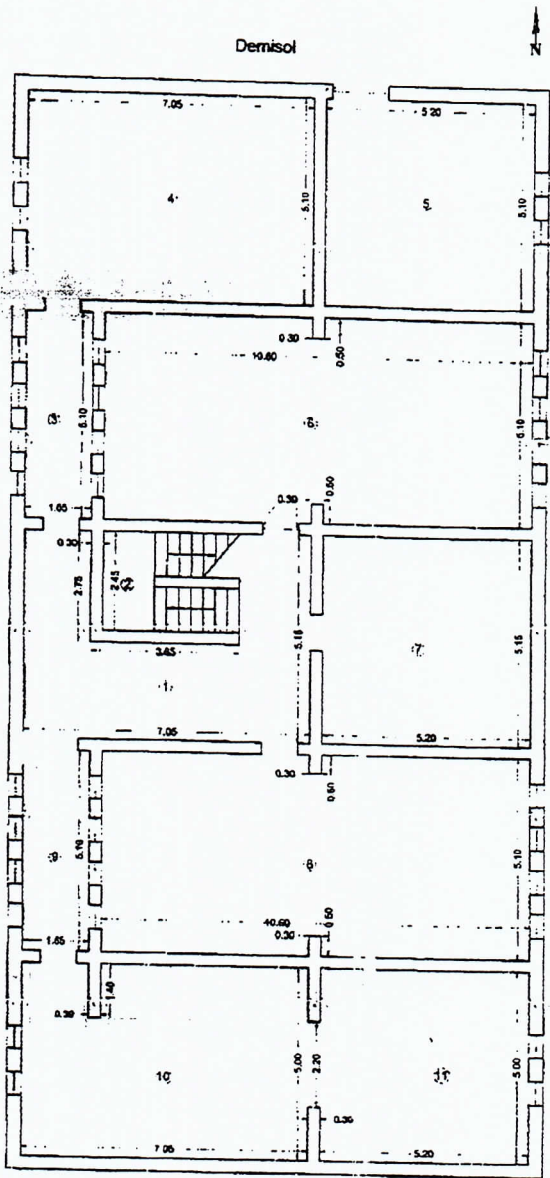
Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Prezentare proprietate:

ANEXA NR. 137 la regulamentul

RELEVU DEMISOL CLADIRE ADMINISTRATIVA BAZA SPORTIVA „PROGRESUL”
Scara 1:100

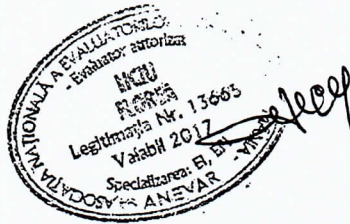
Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
53241	19930	Oras Corabia, Jud. Olt, Str. Elena Doamna, nr.2B	
Cartea Funciara nr.	53241	UAT	Corabia



Nr. înregistrare	Denumire înregistrare	Suprafața utilă [mp]
1	Hol	26.27
2	Casa scarii	8.21
3	Hol	8.41
4	Camera	35.95
5	Camera centrala term.	10.92
6	Camera	53.76
7	Camera	26.72
8	Camera	53.76
9	Hol	8.41
10	Camera	34.83
11	Camera	26.66
Suprafață utilă = 293.96 mp		
Suprafață totală = 293.96 mp		
Executant: STAICU DANIEL		Data: 04.09.2017
(semnătură, stampilă)		
		

Liciu Florea Leg: 13665

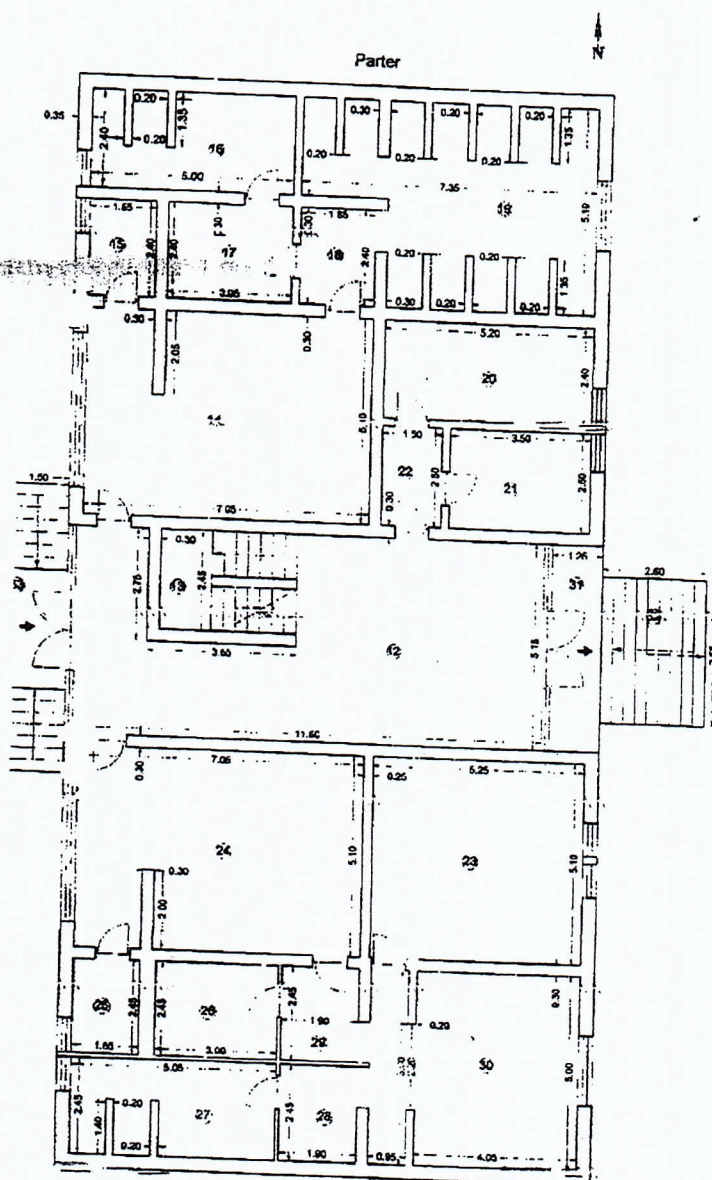
Page 30



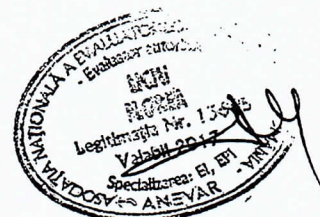
ANEXA NR. 1.37 la regulament

RELEVU PARTER CLADIRE ADMINISTRATIVA BAZA SPORTIVA „PROGRESUL”
Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
53241	19930	Corabia, Jud. Olt, Str. Eclisiei Catolice, nr. 25
Cartea Funciara nr.	53241	UAT
		Corabia



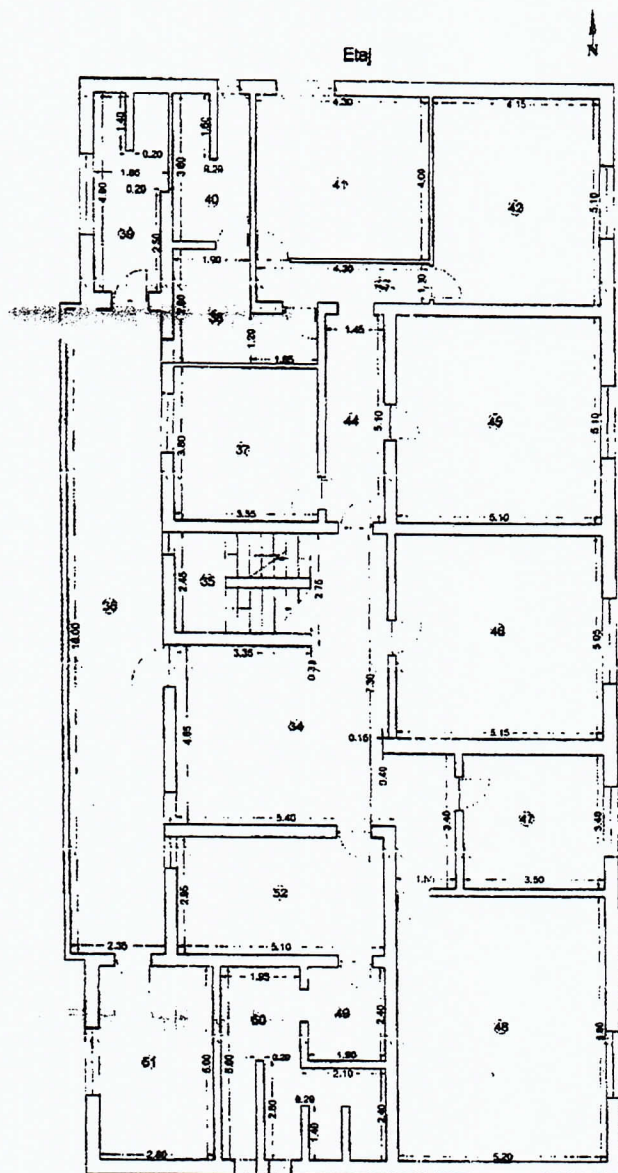
Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
12	Hol	49.70
13	Casa scarii	8.21
14	Camera	35.34
15	Grup sanitar	3.96
16	Camera dusuri	11.46
17	Camera	7.32
18	Hol	4.44
19	Camera dusuri	28.84
20	Camera	12.40
21	Camera	8.75
22	Hol	3.75
23	Camera	26.77
24	Camera	35.35
25	Camera	4.04
26	Camera sauna	7.35
27	Grup sanitar	11.61
28	Hol	4.65
29	Hol	4.65
30	Camera dusuri	20.69
Suprafata utila = 289.48 mp		
31	Terasa intrare	6.44
32	Scara exterioara	9.49
33	Scara exterioara	10.72
Suprafata totala = 316.13 mp		
Executant: STAIU DANIEL		Data:
(semnatura, stampila)		



ANEXA NR. 1.37 la regulamentul

RELEVU ETAJ CLADIRE ADMINISTRATIVA BAZA SPORTIVA „PROGRESUL”
Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
53241	19930	Oras Corabia, Jud. Olt, Str. Elena Doamna, nr.2B
Cartea Funciarii nr.	53241	UAT
		Corabia



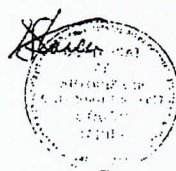
Nr. Incăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă [mp]
34	Hol	34.40
35	Casa scarii	8.21
36	Tribuna oficiala	37.60
37	Camera	13.40
38	Grup sanitar	7.50
39	Grup sanitar	8.28
40	Grup sanitar	6.52
41	Camera	17.20
42	Camera	21.16
43	Hol	4.30
44	Hol	7.39
45	Camera	26.01
46	Camera	26.01
47	Camera	11.90
48	Camera	26.36
49	Hol	4.56
50	Grup sanitar	13.71
51	Camera	14.00
52	Camera	15.05
Suprafata utilă = 312.36 mp		
Suprafata totală = 312.36 mp		

Executant: STAIU DANIEL

Data:

(semnătură, stampilă)

04.09.2017



1. Stabilirea valorii de inlocuire- cost de inlocuire brut CIB.

2. Estimarea deprecierei totale care afecteaza constructia: uzura fizica (pe baza starii fizice constatate la data inspectiei efectuate in teren), pierderea de valoare din neadecvari functionale sau cauze externe

3. Stabilirea cost de inlocuire – cost de inlocuire brut

Identificarea costului brut

Pentru cazul de fata , tipul costului curent adecvat pentru formularea unei indicatii asupra valorii de piata este costul de inlocuire. In cazul constructiilor s-a apelat la "Costuri de reconstuctie – Costuri de inlocuire, Cladiri Rezidentiale, Constructii Spēciale" aparut la editura Iroval 2016 autor Corneliu Schiopu si indici de actualizare 2016-2017

PROPRIETAR Denumire si adresa obiectiv Data evaluarii Suprafata construita		PRIMARIA CORABIA CL-SEDIU ADMINISTRATIV BAZA SPORTIVA 24.09.2017 362 MP		Data: 24.09.2017	
Suprafata desfasurata construita		Scd(mp) Scd (mp)	362 MP 1086 MP	1 Euro=	4.5976 BNR

Nr	Denumire/simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog	Indice actualizare 2017	Total cost	Coef corectie distanța de transport	Coef corectie manopere	Cost total (euro)
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	PSUBTOT	362	419.5	1.0122	153711.7	1	1	153711.7
Total					153712			
1	8ZDCAR24PS	724	164.1	1.0991	180.4	1	1	130582.3
Total								130582.3
1	INVTL	362	79.5	1.1335	90.1	1	1	32621.0
Total								32621.0
1	FCLBINTH	724	241.7	0.9316	225	1	1	163021.4
Total								163021.4
1	EJUNGR	1086	19.2	1.0529	20.2	1	1	21954.2
Total								21954.2
1	SAHOTEL2SBE	1086	17.4	1.1439	19.9	1	1	21615.6
Total								21615.6
1	INCOONV	0	26.4	1.0043	26.5	1	1	0.0
Total								0.0
Total Cost (CIB) cu TVA (EURO)								523506
Profit antreprenor 10%								52351
Total Cost (CIB) cu TVA (Euro)								575857
Total Cost (CIB) fara TVA Euro								479883
Total Cost (CIB) fara TVA (lei)								2206300
Pret constructie/mp Euro/mp								442

Tabel centralizator pentru depreciere fizica a cladirii

Nr crt	Denumire structura	Cost de inlocuire brut CIB (Euro) fara Tva	Depreciere fizica %	Valoare ramasa actualizata (Lei)
1	Structura rezistenta	236812	40	142147.0
2	Finisaje int si ext	135851.2	80	27170.2
3	Instalatii electrice	18295.2	80	3659.0
4	Instalatii sanitare	18013.0	80	3602.6
5	Instalatii incalzire	0.0	80	0.0
6	Invelitoare	27184.2	20	21747.3
Total cost fara TVA				198326.2

Pentru determinarea costului de inlocuire netCIN se deduce in continuare deprecierea functionala si deprecierea economica

Depreciere functionala % 0 Deprecierea externa % 25 49582 EURO



Valoare: **683868** **Lei** **148745** **Euro**

PROPRIETAR

Denunire si adresa obiectiv

Data evaluarii

Suprafata construita

Suprafata desfasurata construita

UAT Oras Corabia

TRIBUNAL SPECTATOR

24.09.2017

Sc(mp)

Scd (mp)

72

72

MP

MP

1 Euro=

4.5976

BNR

Date: 24.09.2017

Nr.	Denunire/simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog	Indice actualizare 2017	Total cost	Coef corectie distanta de transport	Coef corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	SMITCNV	72	95.9	1.0556	7288.7	1	1	7288.7
								7289
1								0.0
1								0.0
1								0.0
1								0.0
1								0.0
1								0.0
1								0.0
1								0.0
Total Cost (CIB) cu TVA (EURO)								7289
Profit antreprenor 10%								729
Total Cost (CIB) cu TVA (Euro)								8018
Total Cost(CIB) fara TVA Euro								6681
Total Cost (CIB) fara TVA (lei)								30718
Pret constructie/mp Euro/mp								99

Tabel centralizator pentru depreciere fizica a cladirii

Nr crt	Denumire structura	Scd(mp)=	Depreciere fizica %	Valoare ramasa actualizata (euro)
		72 MP		
1	Structura rezistenta	6074	70	1822.2
2	Finiseje int si ext	0.0		0.0
3	Instalatii electrice	0.0		0.0
4	Instalatii sanitare	0.0		0.0
5	Instalatii incalzire	0.0		0.0
6	Investitoare	0.0		0.0
Total cost fara TVA				1822.2

Pentru determinarea costului de inlocuire netCIN se deduce in continuare deprecierea functionala si deprecierea economica

Depreciere functionala % 0 Deprecierea economica % 25

Valoare: 6283 Lei

1367 Euro

PROPRIETAR		UATORAS CORABIA		Data:		24.09.2017	
Denumire si adresa obiectiv		C3-TRIBUNA SPECTATORI					
Data evaluarii		24.09.2017					
Suprafata construita		Sc(mp)	68	MP			
Suprafata desfasurata construita		Sod (mp)	68	MP	1 Euro=	4.5976	BNR

Nr	Denumire/simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog	Indice actualizare 2017	Total cost	Coef corectie distanta de transport	Coef corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	SMITONV	68	95.9	1.0556	6883.8	1	1	6883.8
Total								6884
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
Total Cost (CIB) cu TVA (EURO)								6884
Profit antreprenor 10%								688
Total Cost (CIB) cu TVA (Euro)								7572
Total Cost(CIB) fara TVA Euro								6310
Total Cost (CIB) fara TVA (lei)								29011
Pret constructie/mp Euro/mp								99

Tabel centralizator pentru depreciere fizica a cladirii

Nr crt	Denumire structura	Cost de inlocuire brut CIB (Euro) fara TVA	Depreciere fizica %	Valoare ramasa actualizata (Lei)
1	Structura rezistenta	5736	70	1720.9
2	Finisaje int si ext	0.0		0.0
3	Instalatii electrice	0.0		0.0
4	Instalatii sanitare	0.0		0.0
5	Instalatii incalzire	0.0		0.0
6	Intretinere	0.0		0.0
Total cost fara TVA				1720.9

Pentru determinarea costului de inlocuire netCIN se deduce in continuare deprecierea functionala si deprecierea economica

Depreciere functionala % 0 Deprecierea economica % 25 430 EURO

Valoare: 5934 Lei 1291 Euro



PROPRIETAR Denumire si adresa obiectiv Data evaluarii Suprafata construita Suprafata desfasurata construita		UAT ORAS CORABIA C4-TRIBUNA SPECTATORI PARTIAL ACOPERITA 24.09.2017 632 MP 632 MP		Data: 24.09.2017 1 Euro= 4.5976 BNR				
Nr	Denumire/simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog	Indice actualizare 2017	Total cost	Coef corectie distanta de transport	Coef corectie manopera	Cost total euro)
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	SMITCNV	200	95.9	1.0556	20246.4	1	1	20246.4
2	ZIDSPRIPIZM PRET/ML	100	247.8	1	24780.0	1	1	24780.0
Total								45026
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
Total Cost (CIB) cu TVA (EURO)								45026
Profit antreprenor 10%								4503
Total Cost (CIB) cu TVA (Euro)								49529
Total Cost(CIB) fara TVA Euro								41274
Total Cost (CIB) fara TVA (lei)								189762
Pret constructie/mp Euro/mp								65

Tabel centralizator pentru depreciere fizica a cladirii

Nr crt	Denumire structura	Scd(mp)= 632 MP		Valoare ramasa actualizata (Lei)
		Cost de inlocuire brut CIB (Euro) fara Tva	Depreciere fizica %	
1	Structura rezistenta	37522	65	13132.7
2	Finisaje int si ext	0.0		0.0
3	Instalatii electrice	0.0		0.0
4	Instalatii sanitare	0.0		0.0
5	Instalatii incalzire	0.0		0.0
6	Instalatii	0.0		0.0
Total cost fara TVA				13132.7

Pentru determinarea costului de inlocuire netCIN se deduce in continuare deprecierea functionala si deprecierea economica

Depreciere functionala % 0 Deprecierea economica % 25 3283 EURO

Valoare: 45284 Lei 9850 Euro



PROPRIETAR		UAT ORAS CORABIA		Data: 24.09.2017	
Denumire si adresa obiectiv		CS-CABINA POARTA			
Data evaluarii		24.09.2017			
Suprafata construita		Sc(mp)	9	MP	
Suprafata desfasurata construita		Scd (mp)	9	MP	
		1 Euro=		4.5976	BNR

Nr	Denumire/simbol	Suprafata (mp)	Cost catalog	Indice actualizare 2017	Total cost	Coef corectie distanta de transport	Coef corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B		C=AxB	D	E	F=DxE
1	FCBS	9	84	1.1045	835.0	1	1	835.0
Total								835
1	6ZDCAR24PFS	9	149.1	1.122	167.3	1	1	1505.6
Total								1505.6
1	TERNE	9	102.7	1.0848	106.3	1	1	956.5
Total								956.5
1	FOBFS	9	214.5	1.0445	224	1	1	2016.4
Total								2016.4
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
Total Cost (CIB) cu TVA (EURO)								5313
Profit antreprenor 10%								531
Total Cost (CIB) cu TVA Euro								5845
Total Cost(CIB) fara TVA Euro								4871
Total Cost (CIB) fara TVA (lei)								22394
Pret constructie/mp Euro/mp								541

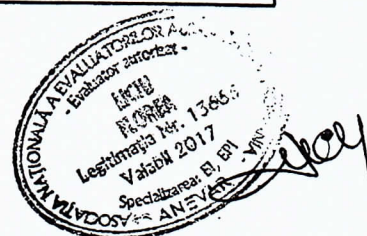
Tabel centralizator pentru depreciere fizica a cladirii

Nr crt	Denumire structura	Cost de inlocuire brut CIB (Euro) fara Tva	Depreciere fizica %	Valoarea ramasa actualizata (EURO)
1	Structura rezistenta	1951	67.5	633.9
2	Finisaje int si ext	1680.3	90	168.0
3	Instalatii electrice	0.0		0.0
4	Instalatii sanitare	0.0		0.0
5	Instalatii incalzire	0.0		0.0
6	Invelitoare	797.1	90	79.7
Total cost fara TVA				881.7

Pentru determinarea costului de inlocuire netCIN se deduce in continuare deprecierea functionala si deprecierea economica

Depreciere functionala % 0 Deprecierea economica % 25 220 EURO

Valoare: 3040.1 Lei 661 Euro



PROPRIETAR
 Denunțare și adresă obiectiv
 Data evaluării
 Suprafața construită
 Suprafața desfurată construită

UAT ORAS CORABIA
 C6-CABINA POARTA
 24.09.2017

Data: 24.09.2017

Sc(mp)
 Scd (mp)

9 MP
 9 MP

1 Euro= 4.5976 BNR

Nr	Denunțare/simbol	Suprafața (mp)	Cost catalog	Indice actualizare 2017	Total cost	Coef corectie distanța de transport	Coef corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	9	84	1.1045	835.0	1	1	835.0
Total								835
1	6ZDCAR24PPS	9	149.1	1.122	167.3	1	1	1505.6
Total								1505.6
1	TERNE	9	102.7	1.0348	106.3	1	1	956.5
Total								956.5
1	FOBFS	9	214.5	1.0445	224	1	1	2016.4
Total								2016.4
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
1								0.0
Total								0.0
Total Cost (CIB) cu TVA (EURO)								5313
Profit antreprenor 10%								531
Total Cost (CIB) cu TVA (Euro)								5845
Total Cost (CIB) fara TVA Euro								4871
Total Cost (CIB) fara TVA (lei)								22394
Pret constructie/mp Euro/mp								541

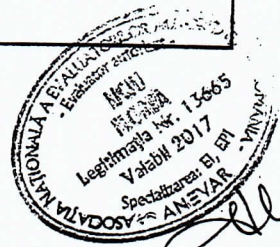
Tabel centralizator pentru depreciere fizica a cladirii

Nr crt	Denumire structura	Cost de inlocuire brut CIB (Euro) fara Tva	Depreciere fizica %	Valoare ramasa actualizata (EURO)
1	Structura rezistenta	1951	67.5	633.9
2	Finisaje int si ext	1680.3	90	168.0
3	Instalatii electrice	0.0		0.0
4	Instalatii sanitare	0.0		0.0
5	Instalatii incalzire	0.0		0.0
6	Investitiile	797.1	90	79.7
Total cost fara TVA				881.7

Pentru determinarea costului de inlocuire netCIN se deduce in continuare deprecierea functionala si deprecierea economica

Depreciere functionala % 0 Deprecierea economica % 25

Valoare: 3040.1 Lei 661 Euro



	DESCRIERE	NR. CADASTRAL	Suprafata construita desfasurata mp	COST DE INLOCUIRE NET Euro/mp	COST DE INLOCUIRE NET (euro)
1	C1-Sediu administrativ	53217-C1	1086	136.9	148745
2	C2-Tribuna spectatori	53217-C2	72	19.4	1367
3	C3-Tribuna spectatori	53217-C3	68	18.9	1291
4	C4-Tribuna spectatori	53217-C4	632	15.6	9850
5	C5-Cabina poarta	53217-C5	9	73.4	661
6	C6-Cabina poarta	53217-C6	9	73.4	661
	Total				162.575

Identificarea depreciierilor

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzand factori de natura fizica , functional de exploatare si din exteriorul unui active (depreciere economica). Ea poate fi recuperabila sau nerecuperabila.

Deprecierea recuperabila : orice forma de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic la data evaluarii , este exprimata prin costul (suma in bani) necesara recuperarii.

Depreciere nerecuperabila: deprecierea care nu poate fi remediate convenabil din punct de vedere economic , deoarece cresterile in utilitate si valoare rezultatasunt mai mici decat cheltuielile pentru remediere.

Conform celor constatate la inspectia proprietatii imobiliare de evaluat au fost identificate:

- Deprecierea fizica

Acest tip de depreciere a fost estimate tinand cont de varsta efectiva a proprietatii imobiliare si durata totala de viata estimate (estimarile legate de durata de viata privind proprietatea imobiliara analizata a fost determinate in baza varstelor mediidin piata a proprietati similar intretinute corespunzator)

- Deprecierea externa 25% a fost estimate din piata

Vc= 162575 EURO Constructie

Vt= 395000 Euro Teren

Vp=Vc+Vt=162575+395000=557575 Euro unde

Vp - valoare proprietate – abordarea prin COST

Rezultatul metodei



VALOARE PROPRIETATE EVALUATA Abordarea prin COST	557.575 EUR	echivalent 2.563.500 LEI
---	--------------------	---

7 Analiza rezultatelor și opinia finală

În baza rezultatelor obținute în cadrul celor trei abordări aplicate, am considerat că cea mai relevantă valoare, este cea obținută în cadrul abordării prin piață, având în vedere că ea are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, evaluatorul consideră că valoarea de piață a proprietății imobiliare, la data de 24.09.2017, este : 557.575 EUR (echivalent a 2563500 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele: nu sunt afectate de TVA

- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și • sunt valabile în condițiile generale și la data de 24.09.2017

- nu reprezintă valoare de asigurare

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

CONCLUZIA:

7.1 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În concluzie, pe baza investigațiilor și analizelor efectuate, ținând seama de contextual actual al pieței imobiliare, de metodele de evaluare aplicate, relevanța lor, calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile prezentate privind valoarea, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului analizat, situat în Corabia Str. Elena Doamna Nr 2B considerate valabile la data de 24.09.2017,**

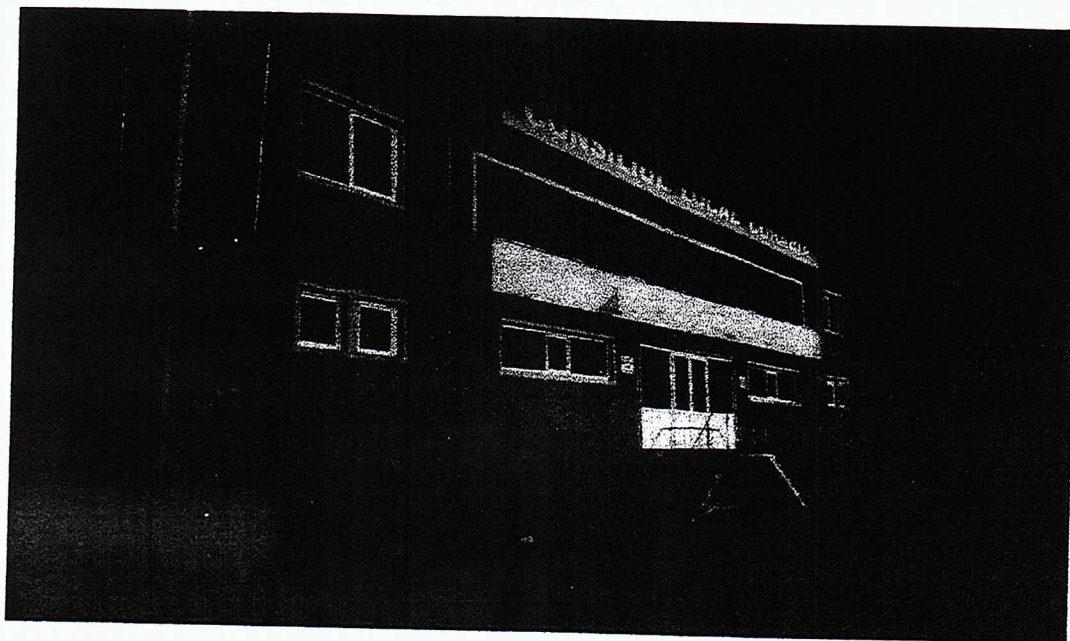
VALOAREA DE PIATA
557.575 EURO
Echivalent 2.563.500 Ron

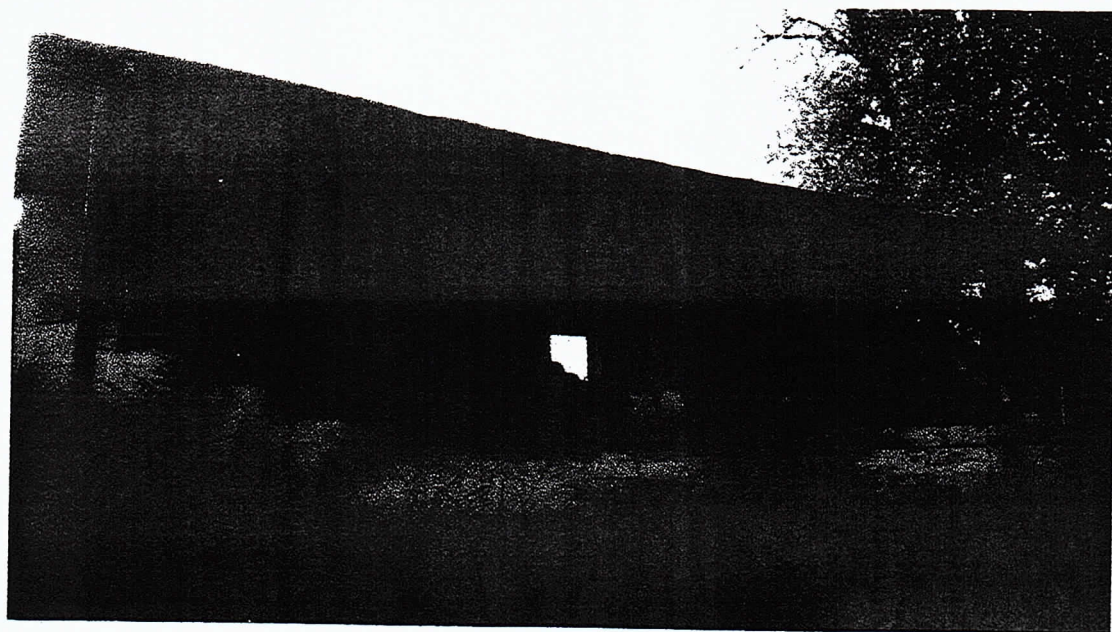
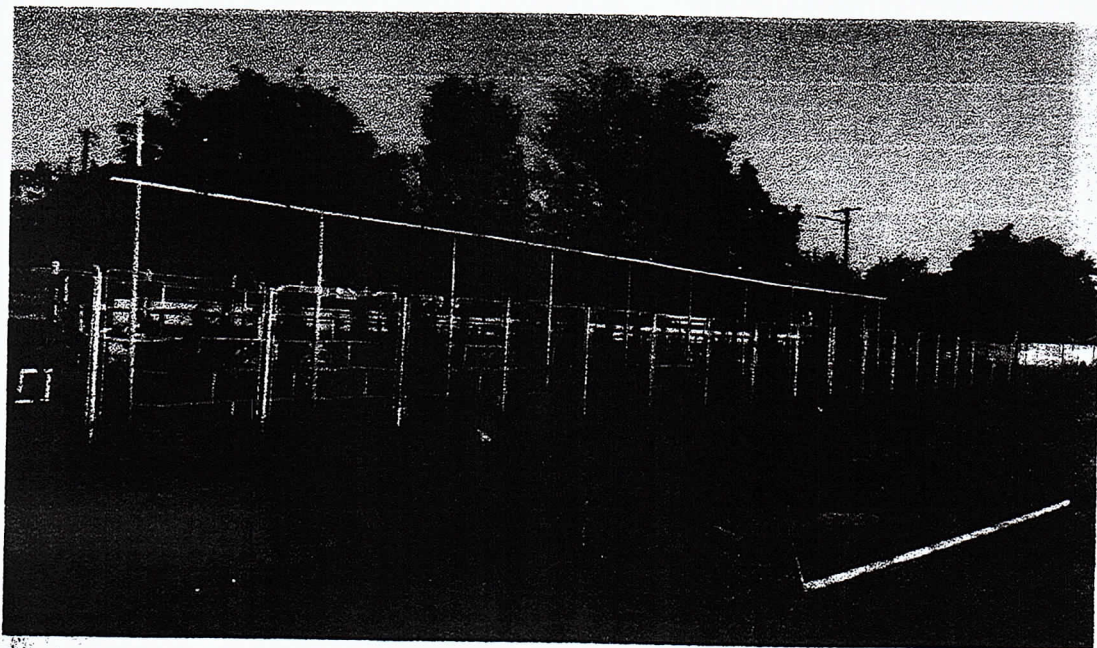
În baza rezultatelor obținute în cadrul **abordării prin cost** aplicate, consider că, având în vedere că abordarea prin cost are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că deprecierile ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date, consider că valoarea de piață a proprietății imobiliare, la data de 24.09.2017, este : **557.575. Euro**

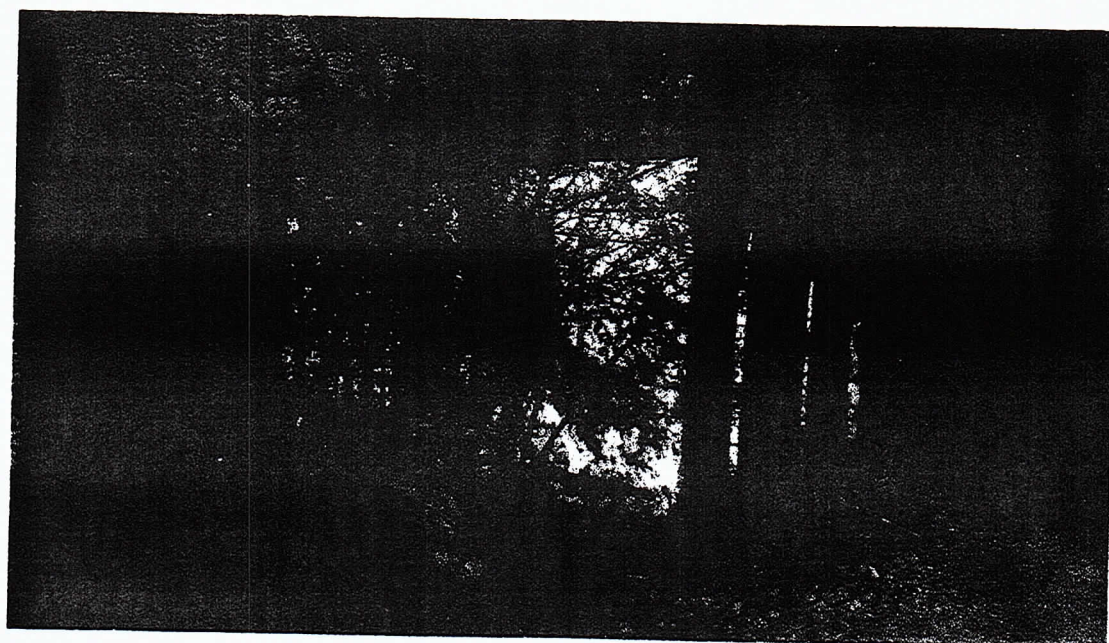
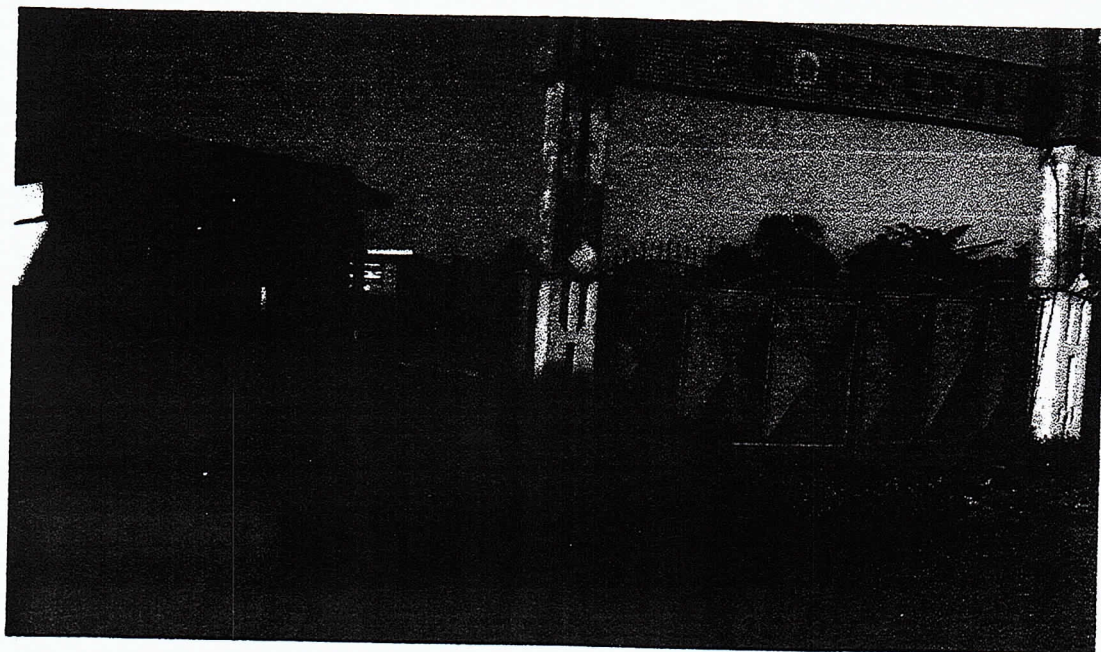
EVALUATOR MEMBRU
Ing. Liciu Florea

A.N.E.V.A.R. Legitimția nr. 13665









Referat de admitere, cerere nr. 76923 / 27-07-2017



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

Nr.	76923
Sub	27
Loc	07
Anul	2017

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnul/Doaamna UAT GRAS CORABIA
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 76923 din data 27-07-2017, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Corabia, Str Elena Doamna, Nr. 2B, Jud. Olt, UAT Corabia având numărul cadastral 53217 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 53240 situat în Loc. Corabia, Str Elena Doamna, Nr. 2B, Jud. Olt, UAT Corabia având suprafața măsurată 10264 mp;
- 2) 53241 situat în Loc. Corabia, Str Elena Doamna, Nr. 2B, Jud. Olt, UAT Corabia având suprafața măsurată 19930 mp;
- 3) 53242 situat în Loc. Corabia, Str Elena Doamna, Nr. 2B, Jud. Olt, UAT Corabia având suprafața măsurată 2723 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCPI OLT la data: 11-08-2017.

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
CARMEN DUMITRACHE

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 53217 / UAT Corabia

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intr. s.	Suprafața (mp)	Taria	Paretea	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	32.917			
TOTAL:			32.917			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	53217-C1	construcții administrative și culturale	362	Cu acte	Clădire administrativă D+P+1 construită în anul 1965 din cărămidă acoperită cu țigle
2	53217-C2	construcții anexa	72	Cu acte	Tribuna spectatori construită în anul 1963 din profile metalice, acoperită cu tablă
3	53217-C3	construcții anexa	68	Cu acte	Tribuna spectatori construită în anul 1963 din profile metalice, acoperită cu tablă
4	53217-C4	construcții anexa	632	Cu acte	Tribuna spectatori construită în anul 1963 din beton armat, acoperită parțial cu tablă
5	53217-C5	construcții anexa	9	Cu acte	Cabina poarta parter construită în anul 1963 din cărămidă, acoperită cu placă de beton
6	53217-C6	construcții anexa	9	Cu acte	Cabina poarta parter construită în anul 1963 din cărămidă, acoperită cu placă de beton

Lungime Segmente

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

TOTAL 1152

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	8.57
2	3	5.689
3	4	8.104
4	5	104.507
5	6	157.288
6	7	12.218
7	8	4.352
8	9	2.363
9	10	2.114
10	11	28.73
11	12	133.185
12	13	2.363
13	14	2.881
14	15	170.928
15	16	94.085
16	17	3.58
17	18	2.451
18	19	10.328
19	20	3.725
20	1	48.528

--- Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 --- Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ca sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	76923	27.07.2017	07.08.2017	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 76923 înregistrată la data de 27.07.2017; s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafața (mp)	Adresa
1	53240	10264	Loc. Corabia, Str Elena Doamna, Nr. 28, Jud. Olt
2	53241	19930	Loc. Corabia, Str Elena Doamna, Nr. 28, Jud. Olt
3	53242	2723	Loc. Corabia, Str Elena Doamna, Nr. 28, Jud. Olt

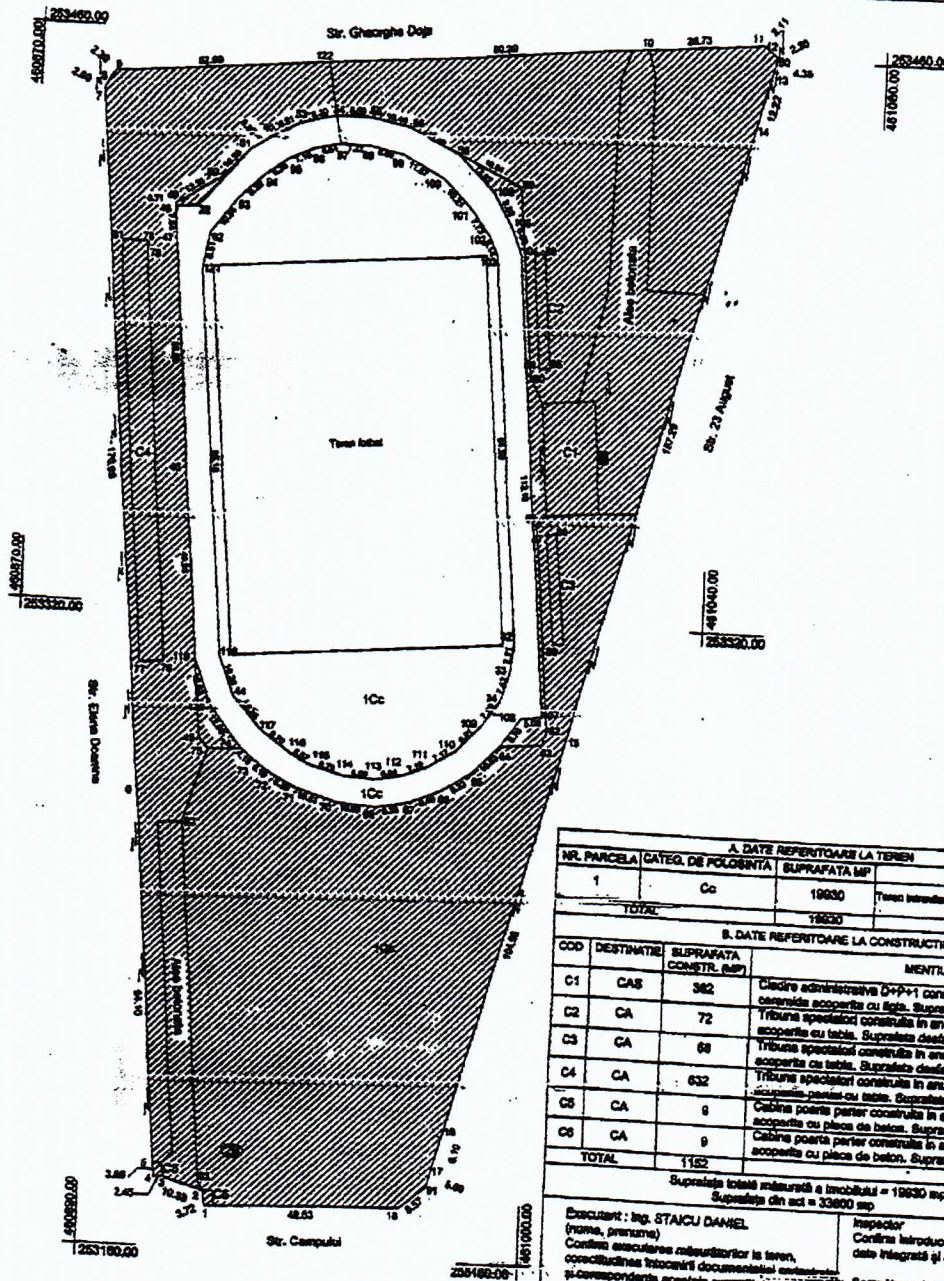
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

ANEXA NR. 1.35 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

NR. CADASTRAL	Supraf. m ² si utilitat ² imp.	PROPIETAR
2537411	19930	Oficiu Corabia, str. Elena Doamna, nr. 28, Juc. OB
CARTE FUNCARA NR.	UAT	Oficiu Corabia



A. DATE REFERITIV LA TEREN			
NR. PARCELA	CATEG. DE FOLOSINTA	SUPRAFATA MP	MENTIUNI
1	Co	19930	Teren intravilan intravilan parter cu apart de teren
TOTAL		19930	
B. DATE REFERITIV LA CONSTRUCTII			
COD	DESTINATIE	SUPRAFATA CONSTR. MP	MENTIUNI
C1	CAS	362	Cadru administrativ D+P+1 construita in anul 1966 din caramida acoperita cu tigla. Suprafata desfasurata = 1086 mp
C2	CA	72	Tribuna speciala construita in anul 1963 din profile metalice, acoperita cu tigla. Suprafata desfasurata = 72 mp
C3	CA	68	Tribuna speciala construita in anul 1963 din profile metalice, acoperita cu tigla. Suprafata desfasurata = 68 mp
C4	CA	632	Tribuna speciala construita in anul 1963 din beton armat, acoperita cu tigla. Suprafata desfasurata = 632 mp
C5	CA	8	Cabina poarta parter construita in anul 1963 din caramida, acoperita cu tigla de beton. Suprafata desfasurata = 8 mp
C6	CA	9	Cabina poarta parter construita in anul 1963 din caramida, acoperita cu tigla de beton. Suprafata desfasurata = 9 mp
TOTAL		1152	
Suprafata totala masurata a imobilului = 19930 mp			
Suprafata din act = 33600 mp			
Executant: Ing. STAIU DANIEL		Inspector	
(nume, prenume)		Conferma introducerea imobilului in baza de date integrat si atribuirea numarului cadastral	
Conferma executarea masuratorilor in teren, corectitudinea tuturor documentelor emise si corespondenta acestora cu realitatea din teren		Semnatura si paraf	
Data: 24.07.2017		(1.08.2017)	
Semnatura si paraf		Data	
Stampa BCP		Stampa BCP	
Stampa BCP		Stampa BCP	

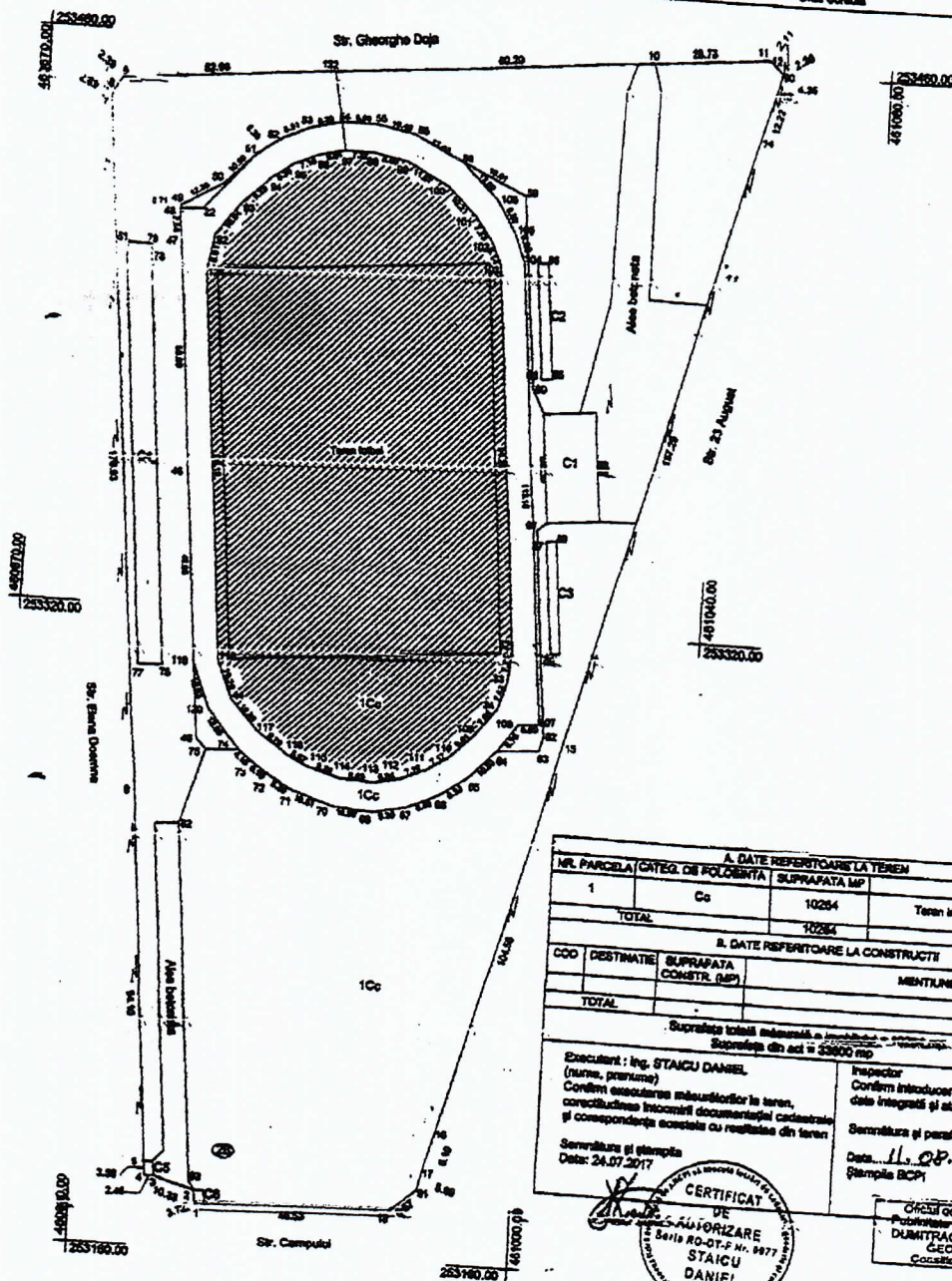


ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

PLANUL DE AMPLASARE AL OBIECTULUI
SCARA 1:1000

SCARA 1:1000

NR. CADASTRAL	Supraf. totala a imobilului (m ²)	ADRESA IMOBILULUI
53740	10284	Oras Corbala, str. Elena Doamna, nr. 28, jud. DI
CARTE FUNCIARA NR.	LIAT	Oras Corbala



A. DATE REFERITIV LA TEREN			
NR. PARCELA	CATEG. DE POZICIJA	SUPRAFATA MP	MENTIUNI
1	Cc	10254	Teren intravilan neamplasat
TOTAL		10254	
B. DATE REFERITIV LA CONSTRUCII			
COO	DESTINATIE	SUPRAFATA CONSTR. (MP)	MENTIUNI
TOTAL			

Suprafata totala masurata a terenului este de 10254 mp.

Suprafata din act este de 33600 mp.

Executant : ing. STAIUC DANIEL
(nume, prenume)
Conferm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informatiilor documentelor cadastrale si corespunderea acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si parafe

Data: 11.09.2017
(Stampila BCP)

Stampila:

Oficiul de Cadastru si
Punctualitate Imobiliara
DUMITRIU CARMEN
GEORGITA
Coordonator cadastru

Page 47



Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-corabia-2200-mp-plus-fosta-magazie-cereale-de-580mp-ID6Qah0.html#1dbf5cb4>

65 000 €

Trimite mesaj

0762 365 341

Corabia, Județul Olt
Vedea de mare

Manus
Anunț publicat pe site din feb. 2017

Teren intravilan Corabia 2200 mp plus fosta magazie cereale de 580mp

Corabia, Județul Olt | Adăugat de pe telefon la 12:43, 2 decembrie 2017 | Număr anunț: 102292566

Am un interes | Actualizare

Protejează anunțul | Actualizează anunțul

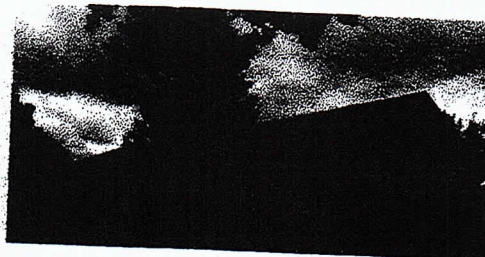
Obiect de
Suprafață totală

Proprietar
2.200 mp

Extravilan | Intravilan | Intravilan

Teren intravilan situat în loc Corabia Juc Olt str Elena Doamnei cu utilitate și o clădire 580 mp cu destinație de depozitare. Pădure acces pe câmpuri un vâd comercial foarte bun cu expunere bună fiind prevăzută pentru activități comerciale și rezidențiale. PREȚ 65.000€ Relată la tel 0762 365 341

Anunț editat prin aplicația gratuită OLX.ro.
Recomandăm să folosiți OLX.ro și pe telefon și pe tabletă.



Comparabila 2

<https://homezz.ro/teren-intravilan-situat-langa-penny-1550mp-55617.html>

homeZZ.ro

Teren intravilan situat langa Penny 1550mp

17 EUR

0762757012

TRIMITE MI SAU

SALVSAZĂ ANUNȚUL

Știi ce-i BOMBA?

Aplicatia HomeZZ.ro

Vand teren intravilan, deschidere 31m, langa Penny. Utilizat apa, canal, curent trifazic la oara, 50 pomi fructiferi pe rod, vite de vie pe rod. Terenul are posibilitate atat construirea de locuinte, cat si de spatiu comercial. Exista posibilitatea reținerii la gaze (20m pana la conducte). Se poate vinde in intregime sau jumatate.

Unde nu aduceți nimic rapid? Descarcă acum aplicația Lajustate.ro

Mijloc de transport Școală Bănci Sănătate Magazine Restaurante

Discutat telefonic cu dl. Dan Voinea terenul are utilitati la limita de proprietate este imprejmuit dispus la negociere pana la limita de 15 euro/mp in cazul achizitiei intregului teren



Liciu Florea Leg: 13665

Page 53

PRESEDINTE DE SEDINTA
ONITA ISTRATE
[Signature]

SECRETAR
DOSPINDIU TANICA
[Signature]

ROMANIA
JUD.OLT
ORAS CORABIA
PRIMARIA

ANEXA NR.6 LA HCL CORABIA
NR. 96/27.11.2012

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILELOR – TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 2723 MP; CAMERA NR. 51 ÎN SUPRAFAȚĂ DE 14 MP ȘI
CAMERA NR. 10 ÎN SUPRAFAȚĂ DE 34,83 MP, SITUATE ÎN
CORABIA STR. ELENA DOAMNA NR. 2B, AVÂND CARTEA
FUNCIARĂ NR. 53217**

BORDEROU

**PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILELOR – TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ
DE 2723 MP; CAMERA NR. 51 ÎN SUPRAFAȚĂ DE 14 MP ȘI
CAMERA NR. 10 ÎN SUPRAFAȚĂ DE 34,83 MP, SITUATE ÎN
CORABIA STR. ELENA DOAMNA NR. 2B, AVÂND CARTEA
FUNCIARĂ NR. 53217**

PIESE SCRISE

1. Prezentare generala
2. Necesitatea si oportunitatea închirierii
3. Investitii necesare
4. Chiria minimă datorată
5. Acordarea închirierii
6. Durata închirierii
7. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere
8. Avize obligatorii

1. PREZENTAREA GENERALA

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții private, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă.

Consiliul Local Corabia închiriază imobilele – teren în suprafață de 2723 mp; camera nr. 51 în suprafață de 14 mp și camera nr. 10 în suprafață de 34,83 mp, situate în Corabia str. Elena Doamna nr. 2B, având cartea funciară nr. 53217, fiind proprietatea publică a orașului Corabia.

Imobilul are următoarele vecinătăți:

N- str. Gheorghe Doja
S- Str. Cîmpului
E- str. 23 August
V- str. Elena Doamna

Terenul dispune de echipamente tehnico edilitare după cum urmează:

-rețea electrică
-telefonie

Acces:

- Str. Cîmpului.
- Str. Gheorghe Doja

Terenul are ca destinație desfășurarea de competiții sportive canine.
Forma de închiriere se va realiza în conformitate cu prevederile legale.

2. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea terenului sunt:

-necesitatea de a genera noi venituri la bugetul local.

3. INVESTITII NECESARE

Chiriaşul are obligaţia de a amenaja pista şi a realiza gardul ce împrejmueşte pista de alergare din materiale demontabile; gardul va fi demontat imediat după terminarea competiţiilor sportive canine

Contractul de închirire va fi înregistrat de către chiriaş în registrele de publicitate imobiliara.

4. CHIRIA MINIMĂ DATORATĂ

Avind în vedere faptul ca terenul se afla în zona comerciala si dispune de utilitati se propune o chirie minima anuală de 7239 lei , chiria lunară minimă fiind de 604 lei.

Chiriaşul va achita chiria la casieria Primariei Corabia.

5.ACORDAREA ÎNCHIRIERII

Se închiriază prin licitaţie publică în conformitate cu legislaţia în vigoare.

6.DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 5 ani , incepind de la data semnarii contractului de închiriere ,în conformitate cu legislaţia în vigoare.

7. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Închirierea se va face în termen de max.60 zile de la data adoptării hotărârii de Consiliu .

Calendarul propus pentru închiriere este următorul:

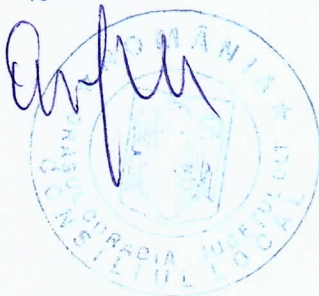
- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini- noiembrie 2017
- contract – ianuarie 2018 .

8. AVIZE OBLIGATORII

Intrucât imobilul (obiectul închirierii) nu este încadrat în infrastructura sistemului național , nu este necesar obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Deoarece imobilul (obiectul închirierii) nu este situat în interiorul unei arii protejate ,nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare /custodelui ariei protejate.

PREVEDINTE DE SECURITATE,
ONITA ISTRATE



SECRETAR,
BUPINOIU TAMARA

CONTRACT DE INCHIRIERE - model -

CAPITOLUL I: Partile contractante

Între UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA ORASUL CORABIA, cu sediul în , reprezentat prin , având funcția de , în calitate de **proprietar**, pe de o parte, și , persoana fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoana juridică (actul constitutiv al agentului economic) , cu sediul principal în , reprezentat prin , având funcția de , în calitate de **chirias**, pe de alta parte, la data de , la sediul proprietarului (alt loc, adresa etc.) , în temeiul legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Hotărârii Consiliului Local al orașului Corabia de aprobare a închirierii nr. din , s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului de închiriere

Art. 1

(1) Obiectul contractului de închiriere este exploatarea unui bun, situat în , în conformitate cu obiectivele proprietarului.

(2) Obiectivele proprietarului sunt:

- a)
- b)
- c)
- d)etc.

(3) În derularea contractului de închiriere, chiriasul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur:
- b) bunurile proprii:

CAPITOLUL III: Termenul

Art. 2 Durata închirierii este de 5 ani, începând de la data de

CAPITOLUL IV: Chiria

Art. 3

Chiria este de lei, platită lunar, în conformitate cu caietul de sarcini

CAPITOLUL V: Plata chiriei

Art. 4

Plata chiriei se face prin conturile:

- contul proprietarului nr. , deschis la Trezoreria Corabia..... ;
- contul chiriasului nr. , deschis la Banca

Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata de majorări și penalități conform legislației în material impozitelor și taxelor locale precum și la rezilierea unilaterală și fără somată a contractului de către proprietar

CAPITOLUL VI: Drepturile partilor

Art. 5: Drepturile chiriasului

(1) Chiriasul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de închiriere.

(2) Chiriasul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de parti prin contractul de închiriere.

Art. 6: Drepturile proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul sa inspecteze bunurile inchiriate, verificând respectarea obligatiilor asumate de chirias.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila scrisa a chiriului si în urmatoarele conditii:

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

CAPITOLUL VII: Obligatiile partilor - clauze stabilite în conditiile caietului de sarcini

Art. 7: Obligatiile chiriului

(1) Chiriul este obligat sa asigure exploatarea eficienta în regim de continuitate si de permanenta a bunurilor proprietate publica ce fac obiectul inchirierii, potrivit obiectivelor stabilite de catre proprietar.

(2) Chiriul este obligat sa exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul inchirierii.

(3) Chiriul nu poate subinchiria bunul ce face obiectul inchirierii.

(4) Chiriul este obligat sa plateasca chiria.

(5) Chiriul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate publica (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta în exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.).

(6) La încetarea contractului de inchiriere prin ajungere la termen, chiriul este obligat sa restituie proprietarului, în deplina proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit si libere de orice sarcini.

(7) Chiriul este obligat sa plateasca contravaloarea utilitatilor rezultata din activitatea desfasurata în imobil conform prezentului contract (energie electrica, apa, etc.).

(8) Chiriul este obligat sa continue exploatarea bunului în noile conditii stabilite de proprietar, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de inchiriere, fara a putea solicita încetarea acestuia.

(9) Chiriul are obligatia de a realiza gardul ce imprejmuiește pista de alergare din materiale demontabile; gardul va fi demontat imediat dupa terminarea competitiei sportive canine.

(10) Chiriul are obligatia de a permite utilizarea pistei de alergare pentru probele de atletism în cadrul competitiei sportive si a probelor la examenele sustinute de catre elevi si politicieni.

Art. 8: Obligatiile proprietarului

(1) Proprietarul este obligat sa nu îl tulbure pe chirias în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de inchiriere.

(2) Proprietarul nu are dreptul sa modifice în mod unilateral contractul de inchiriere, în afara de cazurile prevazute expres de lege.

(3) Proprietarul este obligat sa notifice chiriului aparitia oricaror împrejurari de natura sa aduca atingere drepturilor chiriului.

CAPITOLUL VIII: Încetarea contractului de inchiriere

Art. 9

(1) Prezentul contract de inchiriere înceteaza în urmatoare situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de inchiriere;
- b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar, cu plata unei despagubiri juste si prelabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;
- c) în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chirias, prin reziliere unilaterala si fara somatie de catre proprietar, cu plata unei despagubiri în sarcina chiriului;
- d) în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin reziliere de catre instanta de contencios administrativ, cu plata unei despagubiri în sarcina proprietarului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului inchiriat sau în cazul imposibilitatii obiective a chiriului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
(2) La încetarea, din orice cauza, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de chirias în derularea închirierii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

a) bunuri de retur

b) bunuri proprii

CAPITOLUL IX: Clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilitatilor de mediu între proprietar si chirias

Art. 10 Chiriasul are obligatia de a respecta in totalitate legislatia in materia protectiei mediului, de a lua toate masurile si a realiza toate demersurile in vederea conformarii cu legislatia in vigoare.

CAPITOLUL X: Raspunderea contractuala

Art. 11

Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage raspunderea contractuala a partii în culpa.

CAPITOLUL XI: Litigii

Art. 12

(1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

(2) Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula în contractul de închiriere clauze compromisuri.

CAPITOLUL XII: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventionala, clauze penale)

Art. 13

Clauzele cuprinse in documentatia de atribuire si caietul de sarcini fac parte integranta si din contractul de închiriere ce se va încheia

CAPITOLUL XIII: Definitii

Art. 14

(1) Prin forta majora, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însusirile sale naturale, absolut invincibila si absolute imprevizibila.

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

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat înexemplare.

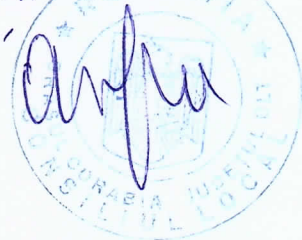
Proprietar,

Chirias,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ONITĂ

ISTRATE



SECRETAR,

ASPINICIA MĂRICEA