

TUFAROIU MARCEL PFA
Craiova str. Lănașeștilor 911748 Cluj Nap. Jud. Dolj
FI6/52/2016
CUI 33556417
Tel. 0759270549

ANEXA NR. 3 LA HCL CORABIA
NR. 92/31.04.2019

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7 / 8 aprilie 2019

Terenuri extravilane neproductive

AMPLASARE: Oras Corabia, T 93/5, P 1/1 si T93/5, P 1/2,
PROPRIETATIE: Jud. Olt

PROPRIETAR: Orasul Corabia (CIF 4716810)

CLIENT: Orasul Corabia (CIF 4716810)

Adresa: Localitatea Corabia str. Guza Voda Nr. 54, jud.
Clt. CP 235300

DESTINATAR: Orasul Corabia (CIF 4716810)

Evaluator: Tufaroiu Marcel
legitimatie ANEVAR: 18434 - valabila 2019
Data predarii raportului: 7 8 aprilie 2019
Nr. identificare raport: Nr.7

RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare	TUFAROIU MARCEL P.F.A.
Reprezentant legal	
Nume	Tufaroiu
Prenume	Marcel
Data:	18 aprilie 2019
Semnatura	
	

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

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

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

Tipul valorii: Valoarea de piață:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului/destinatarului evaluării. nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

RAPORT DE EVALUARE

- Orice alocare a valorilor estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare

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

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

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



RAPORT DE EVALUARE**Cuprins**

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

RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea
evaluatorului¹:

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

Evaluator Autorizat –
Membru Titular ANEVAR:
Certificare

- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Craiova
 - Strada: Lamaitei nr. 9, bl. 24, sc. 1, ap. 1, jud. Dolj
 - Telefon: 0769270549
 - E-mail: mtufaroiu@yahoo.com
- Reprezentant legal: Tufaroiu Marcel
- Tufaroiu Marcel, 18434 - valabilă 2019
- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de activele evaluate;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că Tufaroiu Marcel, nu se află sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR, nu există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție iar evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport /
Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr.7 / 8 aprilie 2019 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client

- Orasul Corabia (CIF 4716810)

Adresa clientului

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

Destinatarul raportului

- Orasul Corabia (CIF 4716810)

Utilizatorul raportului

- Orasul Corabia (CIF 4716810)

1.4 Scopul evaluării

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

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

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

Localizare:

- Oras Corabia, T 93/5, P1/1 si T93/5, P 1/2, jud. Olt

Proprietar:

- Orasul Corabia (CIF 4716810)

Dreptul de proprietate evaluat:

- Estimările se fac în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra imobilelor în favoarea Orasul Corabia.

Alte mențiuni ale evaluatorului:

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție extrase de carte funciara valabile pentru imobilele supuse evaluării.

1.6 Tipul valorii

Definiție²:

- „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Ipoteză:

- Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare etc.).

Curs de schimb:

- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4.7507 lei, la data de 08.04.2019

Modalități de plată:

- Valoarea de piață exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, eşalonări) etc.

1.7 Data evaluării

Data predării raportului:

- / 8 aprilie 2019

Data inspecției

- Inspecția a fost efectuată de către evaluator Marcel Tufaroiu, în prezența reprezentantului proprietarului, clientului, dl. Eugen Andrei în data de 08.04.2019

Data de referință a evaluării:

- 08.04.2019

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea:

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

² Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii

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

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

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client / proprietar:

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

Informații colectate de evaluator:

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

1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietățile evaluate; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe, evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

Alte ipoteze:

Ipoteze speciale:

- Nu au fost considerate în estimarea valorii.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului / destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin

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

- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului / destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;
- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare

Standarde de evaluare:

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghiduri metodologice

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Reglementări:

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

2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

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

Descrierea juridică

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

Ipoteza:

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

2.2 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)

Bunuri mobile:

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

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

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

Caracterul zonei de amplasare:

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

RAPORT DE EVALUARE

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

Utilități edilitare:

În zonă se află:

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

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

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

Concluzii generale privind zonele de amplasare

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

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică teren

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

Tipul/categoria de folosinta

Terenuri extravilane neproductive

Nr. cad.: 53792

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

Nr. cad:53793

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

Amenajări:

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

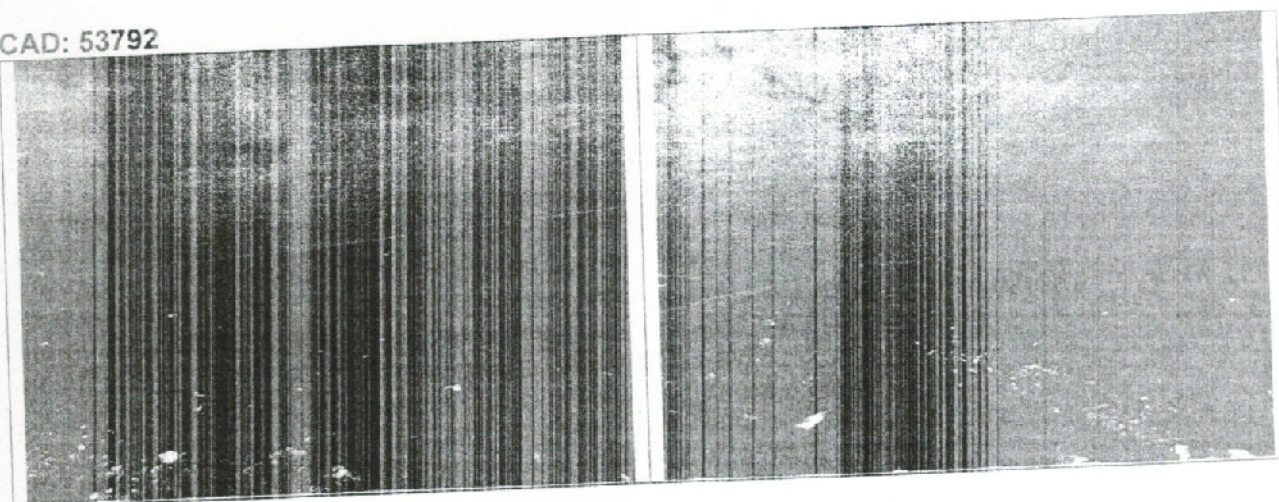
Terenurile beneficiază de acces la strada General David Praporgescu, strada neasfaltată, beneficiind de energie electrică în zona.

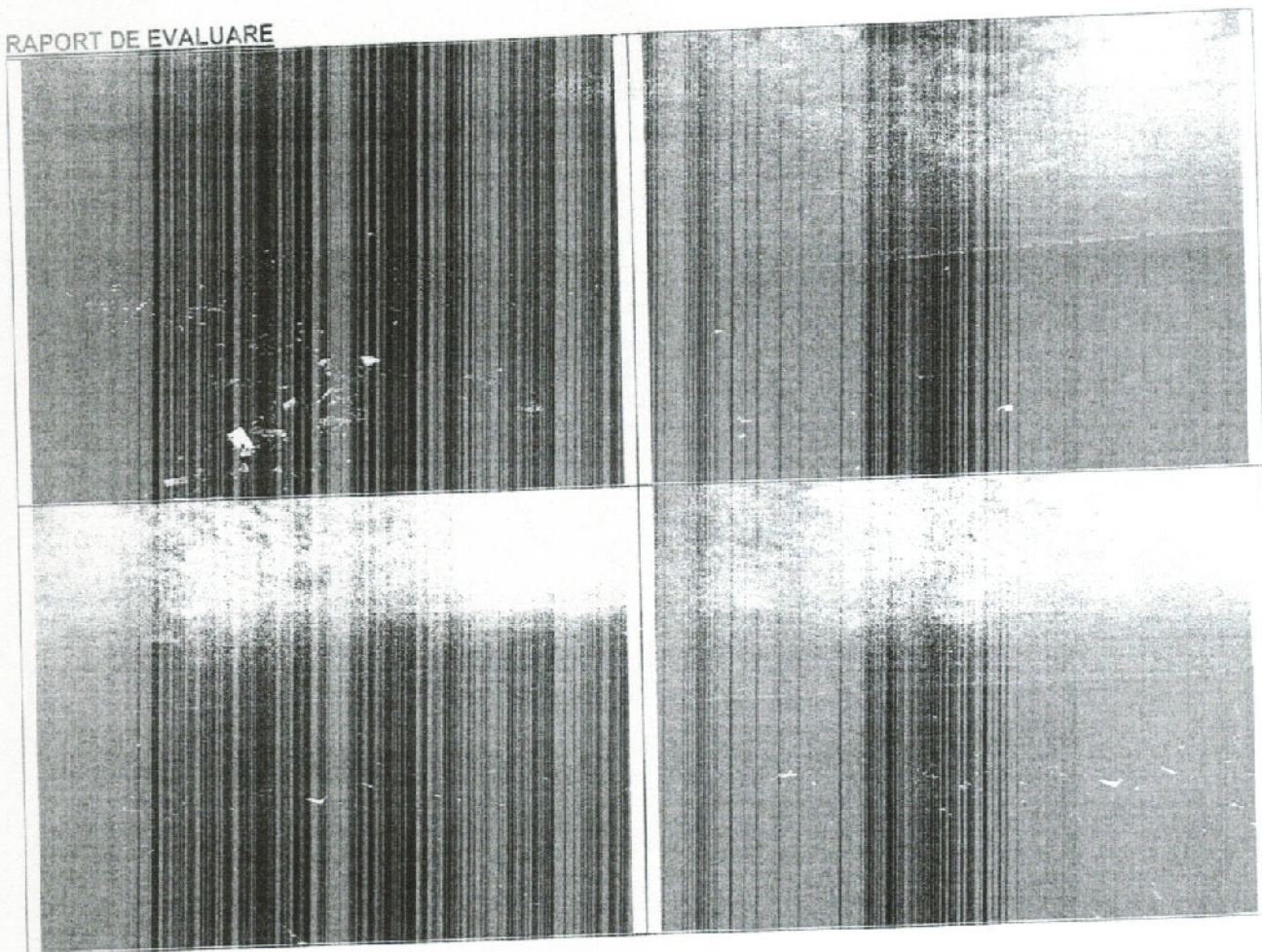
**Restricții de construire
(Limitări legale ale
dreptului de proprietate
prevăzute de
reglementări legale sau
speciale):**

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

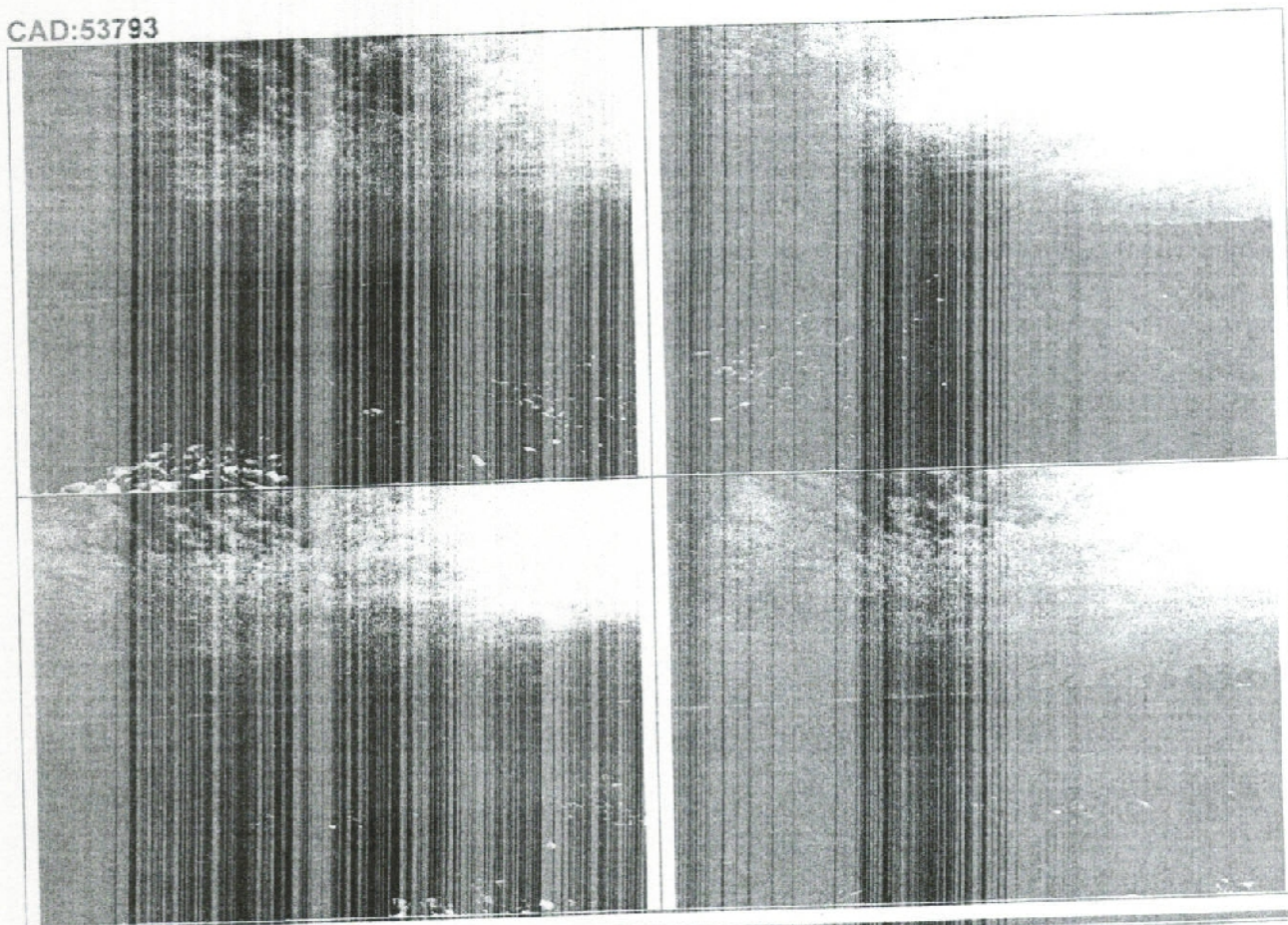
Fotografii ale proprietăților:

CAD: 53792





CAD:53793



2.5 Date privind impozitele și taxele

- Impozite**
- În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;
 - În conformitate cu prevederile HCL Corabia, jud. Olt
- Taxe:**
- Idem Impozite
- Ipoteza:**
- Fără

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

- Istoric, incluzând vânzările anterioare**
- Necunoscut.

3 Analiza pieței

Considerente generale:

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).
- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
- Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:

- Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate precum și analiza CMBU duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul terenuri extravilane, intravilane construite, piață locală.

Arealul analizat:

- Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare.

3.1 Analiza cererii

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

- Populația din "aria" proprietății** ☐ dezavantaj ☒ neinfluentabil ☐ avantaj
- Venitul pe gospodărie** ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională
- Puterea cumpărare³** de ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională
- Rata vânzărilor⁴** ☐ în scădere ☒ stagnare ☐ în creștere
- Accesul în zonă** ☐ dezavantaj ☒ neinfluentabil ☐ avantaj
- Politici publice zonale** ☐ dezavantaj ☒ neinfluentabil ☐ avantaj

³ Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

⁴ Rata de raportare a vânzărilor din aria comercială

RAPORT DE EVALUARE

Creșterea economică a zonei ☐ dezavantaj ☒ neinfluentabil ☐ avantaj

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

3.2 Analiza ofertei

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

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare ☐ Mare ☒ Medie ☐ Mică

Tendința prețului ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere

Costuri de construire ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

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

Impactul administrativ / reglementari locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare / creditare ☐ mică ☒ medie ☐ mare

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

3.3 Echilibrul pieței

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

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

RAPORT DE EVALUARE

Nu

Piață a vânzătorului

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

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

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

3.4 Analiza prețurilor

Terenuri libere:

▪ Minim: 0.5 €/m², Max: 2 €/m²

Costuri edificare

construcții rezidențiale:

▪ Minim: 150 €/m², Max: 550 €/m²

4 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Terenurile analizate: Teren extravilan, categoria de folosință neproductiv

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

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

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

- este permisibilă legal;

RAPORT DE EVALUARE

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

5 Evaluare

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

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

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

Abordarea prin piața în evaluarea terenurilor

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

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

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

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

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

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

Datorita naturii imperfecte a pietei imobiliare, se poate folosi analiza comparațiilor relative. Aceasta analiza consta in studiul relatiilor indicate de datele de piata fara a recurge la cuantificari. Pentru a aplica aceasta tehnica se analizeaza vanzarile comparabile ,pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare ,superioare sau egale fata de proprietatea evaluata .Analiza este similara cu analiza pe perechi de date ,exceptand faptul ca ajustarile nu sunt exprimate ca valoare absoluta sau procentual.

Se foloseste apoi analiza clasamentului pentru a sorta datele comparabile in functie de diferentele dintre elementele specifice de comparatie .Se testeaza astfel sensibilitatea fata de piata a elementelor specifice de comparatie .Aceasta analiza clasifica vanzarile comparabile in conformitate cu comparabilitatea lor globala ,astfel incat sa fie clara pozitia relativa a fiecarei vanzari comparabile fata de proprietatea subiect.

In cazul proprietatii subiect au fost folosite cele doua tehnici (analiza comparațiilor relative si analiza clasamentului) astfel.

RAPORT DE EVALUARE

Nr. Cad:53792

COMPARATIA DIRECTA - ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Elemente de comparatie	Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Ajustari cantitative	EUR/MP	1,27	2,0	0,635
Pret de oferta/vanzare (EURO)/ MP		oferta	oferta	oferta
Tipul tranzactiei	-15%	-0,19	-0,30	-0,10
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		1,08	1,7	0,54
Pret ajustat (EUR/mp)				
Motivare ajustare	S-au ajustat comparabilele oferite datorita faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzactii. Din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute (interviuri) rezultand ca prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.			
Drepturi de proprietate transmise	deplin(integral)	deplin(integral)	deplin(integral)	deplin(integral)
Ajustare		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)			
Conditii de finantare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective alate proprietatilor subiect cat si la comparabile.			
Conditii de vanzare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare
Ajustare		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivati ale comparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia.			
Conditii de piata (timpul)	data evaluarii	valabile la data evaluarii	valabile la data evaluarii	valabile la data evaluarii
Ajustare		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluarii.			
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Tip teren/categoria de folosinta	extravilan neproductiv	intravilan (curti constructii)	intravilan (curti constructii)	extravilan agricol
Ajustare		-0,427	-0,427	0
Pret ajustat (EUR/mp)		0,553	1,273	0,540
Motivare ajustare	Au fost ajustate negativ comparabilele 1 si 2 pentru aducerea acestora la nivelul proprietatii subiect. Acestea au fost ajustate cu tarifului datorat pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate în extravilan, precum și pentru introducerea terenurilor extravilane în intravilan. Astfel a fost luat în considerare un tarif de 2.0268 lei/mp pentru teren clasa 5 de fertilitate (asimilat si pentru neproductiv).			
Ajustari calitative	fara,energie electrica in zona	energie electrica,put forat	energie electrica	fara
Utilitati disponibile		-	-	0
Comparabilitate	Comparabilele 1 si 2 sunt superioare fata de proprietatea subiect din punct de vedere al utilitatilor.			
Motivare comparabilitate	Loc. Corabia, jud. Olt, str. General David Praporgescu	Loc. Corabia, jud. Olt, str. General David Praporgescu	Loc. Corabia, la DN 54	Loc. Corabia, zona N-V
Localizare		0	-	+
Comparabilitate	Comparabila 2 este superioara iar comparabila 3 inferioara proprietatii subiect din punct de vedere al localizarii, lucru constat in urma analizei zonelor de amplasare.			
Motivare comparabilitate	drum de pamant	drum de pamant	drum asfaltat	drum de exploatare
Acces		0	-	+
Comparabilitate	Comparabila 2 este superioara iar comparabile 3 inferioara proprietatii subiect din punct de vedere al accesului.			
Motivare comparabilitate	partial inclinat, cu denivelari	plan	plan	plan
Topografie		-	-	-
Comparabilitate	Toate comparabilele sunt superioare proprietatii subiect din punct de vedere al topografiei.			
Motivare comparabilitate				
Suprafata (mp)	51349	4.000	30.000	15.687
Comparabilitate	Comparabilele sunt superioare proprietatii subiect din punct de vedere al suprafetei acestora, in sensul ca, in general terenurile de dimensiuni mai mari (asa cum este proprietatea subiect) sunt mai ieftine (raportat pret/mp), mai greu vandabile si invers.			
Motivare comparabilitate				
Forma / deschidere / raportul laturilor	Forma regulata / raport bun al laturilor	Forma regulata / raport bun al laturilor	Forma neregulata / raport inferior al laturilor/deschidere inferioara	Forma regulata / raport inferior al laturilor
Comparabilitate		0	+	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele 2 si 3 sunt inferioare proprietatii subiect din punct de vedere al deschiderii la strada si/sau raportului laturilor.			
CMBU	mixta (comerciala/universit agricole)	mixta (rezidentiale/universit agricole)	mixta (comerciala/industrial)	agricola
Comparabilitate		0	0	+
Motivare comparabilitate	Comparabila 3 este inferioara in comparatie cu proprietatea subiect din punct de vedere al celei mai bune utilizari a terenului.			
Alte aspecte	teren acoperit pe locuri cu deseuri(gunzoale)	Constructie demoliabila pe teren	Nu este cazul	Nu este cazul
Comparabilitate		0	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele 2 si 3 sunt superioare proprietatii subiect din punct de vedere al aspectului legat de existenta unor constructii(deseuri(gunzoale)) existente pe acestea, pentru ca nu necesita cheltuieli cu eliberarea terenului.			
Comparabile		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ajustat (EUR/mp)		0,65	1,27	0,54

RAPORT DE EVALUARE

Situatie ajustari calitative				
- negative		3	6	3
- nule		9	5	6
- pozitive		0	1	4
Comparabilitate totala		negativa	negativa	pozitiva
Proprietatile comparabile sunt aranjate in functie de comparabilitatea lor totala, prin realizarea unui clasament in care este introdusa proprietatea subiect, astfel:				
Proprietatea subiect/Comparabile	Pret EUR/mp	Ajustare globala calitativa	Comparabilitate totala	
Comparabila 3	0,54	pozitiva	inferioara	
Proprietatea subiect				
Comparabila 1	0,65	negativa	Superioara	
Comparabila 2	1,27	negativa	Superioara	
Valoarea unitara de piata selectata (EUR/mp)	0,60			
Valoarea de piata selectata EUR - rotund	30.809			
Valoarea de piata selectata LEI - rotund	146.364			
Curs valutar 1 Euro	4,7507			
Data evaluarii	08.04.2019			

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

Nr. cad: 53793

COMPARATIA DIRECTA - ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE				
	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Elemente de comparatie				
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI				
Ajustari cantitative	EUR/MP	1,27	2,0	0,635
Pret de oferta/vanzare (EURO/MP)	oferta	oferta	oferta	oferta
Tipul tranzactiei	-15%	-0,19	-0,30	-0,10
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		1,080	1,700	0,540
Pret ajustat (EUR/mp)				
Motivare ajustare	S-au ajustat comparabilele oferite datorita faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzactii. Din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute (interviuri) rezultand ca pretul final de tranzactionare al proprietatilor de acest fel este mai mic in comparatie cu pretul de oferta.			
	deplin(integral)	deplin(integral)	deplin(integral)	deplin(integral)
Drepturi de proprietate transmise		0	0	0
Ajustare	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)			
Motivare ajustare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Conditii de finantare		0	0	0
Ajustare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar / obiective atat la proprietatea subiect cat si la comparabile.			
Motivare ajustare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare	Tranzactie nepartinitoare
Conditii de vanzare		0	0	0
Ajustare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motive ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia.			
Motivare ajustare	data evaluarii	valabile la data evaluarii	valabile la data evaluarii	valabile la data evaluarii
Conditii de piata (timpul)		0	0	0
Ajustare	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluarii			
Motivare ajustare				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII	extravilan neproductiv	intravilan (curti constructii)	intravilan (curti constructii)	extravilan agricol
Tip teren/categoria de folosinta		-0,427	-0,427	0
Ajustare		0,653	1,273	0,540
Pret ajustat (EUR/mp)				
Motivare ajustare	Au fost ajustate negativ comparabilele 1 si 2 pentru aducerea acestora la nivelul proprietatii subiect. Acestea au fost ajustate cu tariful datorat pentru scoalarea definitiva sau temporara din circuitul agricol a terenurilor aflate in extravilan; precum si pentru introducerea terenurilor extravilane in intravilan. Astfel a fost luat in considerare un tarif de 2.0268 lei/mp pentru teren clasa 5 de fertilitate (asimilat si pentru neproductiv).			

RAPORT DE EVALUARE

RAPORT DE EVALUARE				
Ajustari calitative	fara,energie electrica in zona	energie electrica,put forat	energie electrica	fara
Utilitati disponibile		-	-	0
Comparabilitate	Comparabilele 1 si 2 sunt superioare fata de proprietatea subiect din punct de vedere al utilitatilor.			
Motivare comparabilitate	Loc. Corabia,jud. Clt, str. General David Praporgescu	Loc. Corabia,jud. Clt, str. General David Praporgescu	Loc Corabia,la DN 54	Loc. Corabia, zona N-V
Localizare		0	-	+
Comparabilitate	Comparabila 2 este superioara iar comparabila 3 inferioara proprietatii subiect din punct de vedere al localizarii,lucru constatat in urma analizei zonelor de amplasare.			
Motivare comparabilitate	drum de pamant	drum de pamant	drum asfaltat	drum de exploatare
Acces		0	-	+
Comparabilitate	Comparabila 2 este superioara iar comparabila 3 inferioara proprietatii subiect din punct de vedere al accesului.			
Motivare comparabilitate	partial inclinat ,cu denivelari	plan	plan	plan
Topografie		-	-	-
Comparabilitate	Toate comparabilele sunt superioare proprietatii subiect din punct de vedere al topografiei.			
Motivare comparabilitate				
Suprafata (mp)	7484	4.000	30.000	15.687
Comparabilitate		-	+	+
Motivare comparabilitate	Comparabila 1 este superioara proprietatii subiect din punct de vedere al suprafetii , in sensul ca, in general terenurile de dimensiuni mai mari sunt mai ieftine(raportat pret/mp) ,mai greu vandabile si invers.			
Forma / deschidere / raportul laturilor	Forma regulata / raport bun al laturilor	Forma regulata / raport bun al laturilor	Forma neregulata / raport inferior al laturilor/deschidere inferioara	Forma regulata / raport inferior al laturilor
Comparabilitate		0	+	+
Motivare comparabilitate	Comparabila 1 este superioara proprietatii subiect din punct de vedere al deschiderii la strada si/sau raportul laturilor.			
CMBU	mixta (comerciala/unitati agricole)	mixta (rezidential/unitati agricole)	mixta (comerciala/industrial)	agricola
Comparabilitate		0	0	+
Motivare comparabilitate	Comparabila 3 este inferioara in comparatie cu proprietatea subiect din punct de vedere al celei mai bune utilizari a terenului.			
Alte aspecte	teren acoperit pe alocuri cu deseuri(gunoale)	Constructie demontabila pe teren	Nu este cazul	Nu este cazul
Comparabilitate		0	-	-
Motivare comparabilitate	Comparabilele 2 si 3 sunt superioare proprietatii subiect din punct de vedere al aspectului legat de existenta unor constructii/deseuri(gunoale) existente pe acestea, pentru ca nu necesita cheltuieli cu eliberarea terenului.			
Comparabile		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ajustat (EUR/mp)		0,65	1,27	0,54
Situatie ajustari calitative				
- negative		3	5	2
- nule		9	5	6
- pozitive		0	2	5
Comparabilitate totala		negativa	negativa	pozitiva
Proprietatile comparabile sunt aranjate in functie de comparabilitatea lor totala, prin realizarea unui clasament in care este introdusa proprietatea subiect, astfel.				
Proprietatea subiect /Comparabile	Pret EUR/mp	Ajustare globala calitativa	Comparabilitate totala	
Comparabila 3	0,54	pozitiva	inferioara	
Proprietatea subiect mai apropiata ca si caracteristici de comparabila 1.				
Comparabila 1	0,65	negativa	superioara	
Comparabila 2	1,27	negativa	superioara	
Valoarea unitara de piata selectata (EUR/mp)	0,65			
Valoarea de piata selectata EUR - rotund	4.865			
Valoarea de piata selectata LEI - rotund	23.112			
Curs valutar 1 Euro	4.7507			
Data evaluarii	08.04.2018			

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

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea redevenței anuale

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

Conform **Articol 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Estimarea redevenței anuale are la baza tehnica actualizării.

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

Tehnica actualizării constă în calculul următor:

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

Unde:

V_0 – capitalul inițial investit

V_n – capitalul viitor

$1 / (1+K)^n$ – factor de actualizare

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

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

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

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

Rata de actualizare a fost determinată astfel:

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

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

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

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

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

Pentru determinarea redevenței anuale pornim de la formula:

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

V = valoarea de piață a imobilului teren;

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

V_t – valoarea terminală.

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

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

RAPORT DE EVALUARE

devine:

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

r – redeventa anuală constantă în termeni nominali;

Astfel:

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

Perioada	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An
Valoare de plată teren	30809 €	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Rata de actualizare	4,839%	0,95384	0,90982	0,86782	0,82777	0,78956	0,75312	0,71838	0,6852	0,65357	0,62341	0,59463	0,56719	0,54101
Redeventa anuală	2151 €													
An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	An	Suma factori de actualizare	
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25			
0,51604	0,49222	0,4695	0,44783	0,42716	0,40744	0,38864	0,3707	0,35359	0,33727	0,3217	0,30685		14,32420949	

Redeventa minimă anuală pentru imobilul teren extravilan cu număr cadastral 53792 în suprafața de 51.349 mp este de 2.151 Euro echivalent a 10.219 lei. Valoarea redevenței minime anuale estimate nu conține TVA.

6 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Nr. cadastral	UAT	Tip teren/Categorie de folosință	Dreptul de proprietate	Adresa	Suprafața (mp)	Valoarea de plată teren	Redeventa minimă anuală
53792	Corabia, jud. Olt	extravilan/neproductiv	Orasul Corabia	Oras Corabia T93/5, P 1/1 Jud. Olt	51.349 mp	30.809 € 146.364 lei	2.151 € 10.219 lei
53793	Corabia, jud. Olt	extravilan/neproductiv	Orasul Corabia	Oras Corabia T93/5, P 1/2 Jud. Olt	7.484 mp	4.866 € 23.112 lei	

Valorile de piață estimate cât și redeventa minimă anuală estimate nu conțin TVA.



RAPORT DE EVALUARE

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

Evaluator
Tufaroiu Marcel



7 Anexe

7.1 Documente ale proprietății

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



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

Nr. cerere	22075
Ziua	27
Luna	03
Anul	2019

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

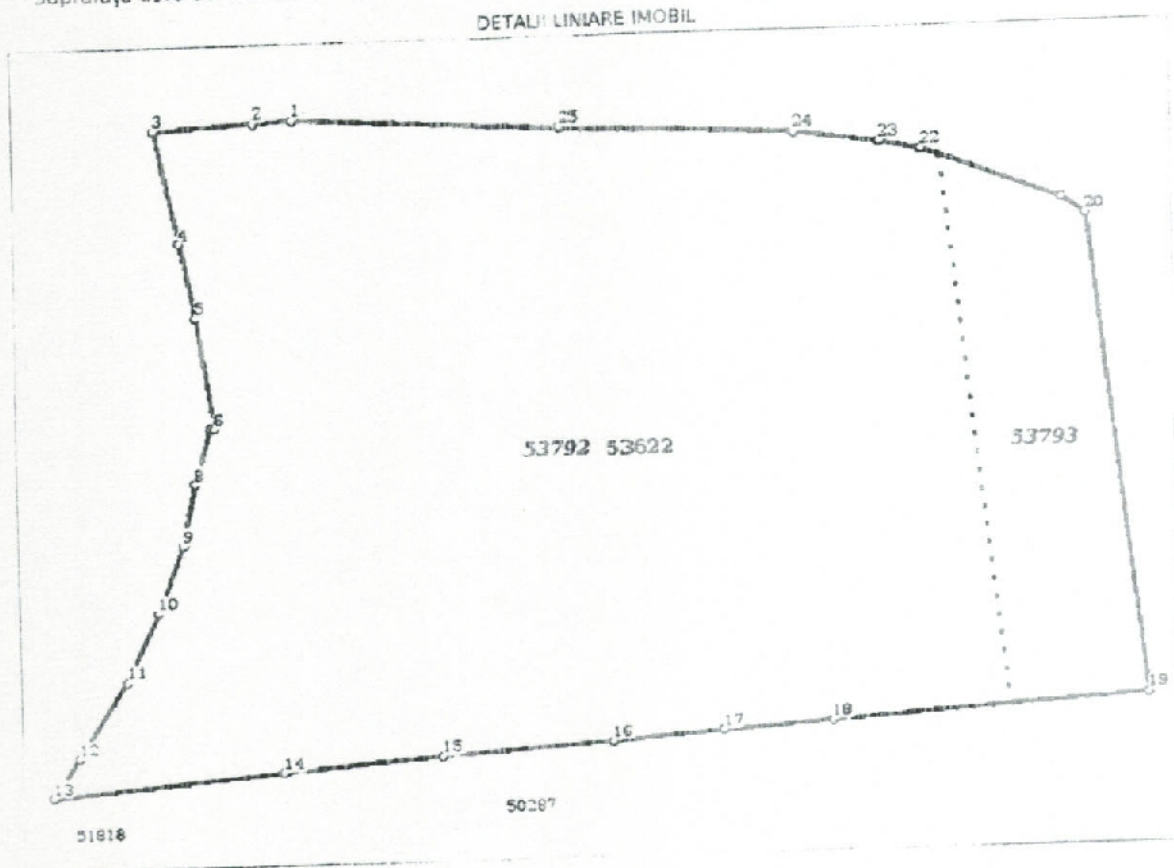
TEREN extravilan
 Adresa: Jud. Olt

Comuna/Oras/Municipiu: Corabia

Nr. cadastral	Suprafata	Observatii / Referinte
53622	58833	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa, datorita lipsei planului parcelar.

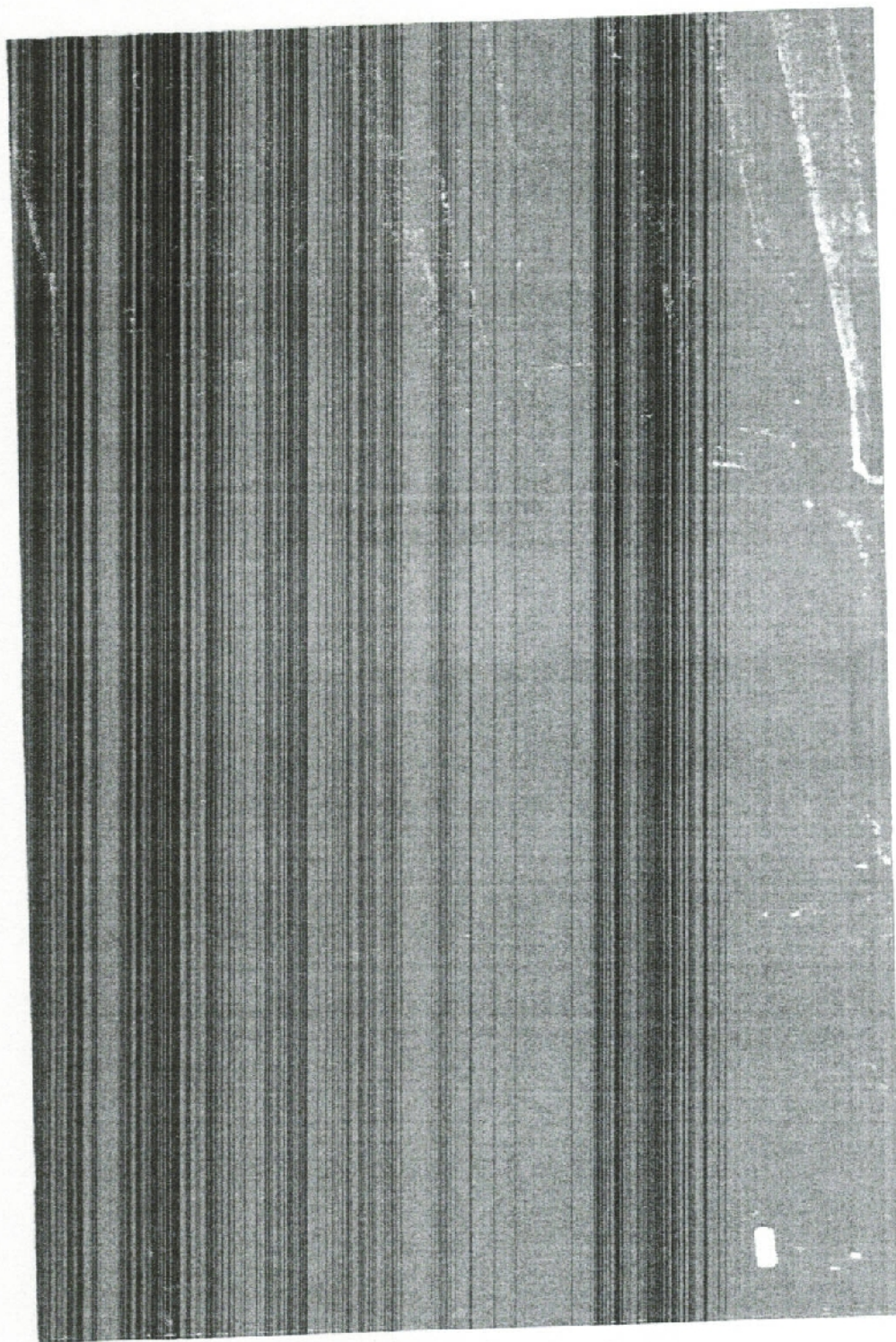
* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALIU LINIARE IMOBIL



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

Incadrare in zonă
scara 1:2000



RAPORT DE EVALUARE

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

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	reproductiv	NU	58.833	93/5	1	
TOTAL:			58.833			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.999	2	3	31.542
3	4	37.618	4	5	24.747
5	6	35.065	6	7	1.463
7	8	18.459	8	9	20.669
9	10	23.271	10	11	25.079
11	12	30.003	12	13	15.618
13	14	74.046	14	15	50.779
15	16	55.19	16	17	35.175
17	18	34.788	18	19	101.083
19	20	156.706	20	21	9.39
21	22	47.661	22	23	13.365
23	24	27.442	24	25	74.196
25	1	65.868			

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

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

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

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI OLT la data: 28-03-2019
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MARIANA PATROJ



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

Nr.	22075
Ziua	27
Luna	03
Anul	2019

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembreare imobil)

Domnului/Doamnei DRAS CORABIA
Domiciliul _____

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

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

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

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

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

Inspector
MARIANA PATROIU

ANEXA NR. 135 la regulamentul

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului	Nr. Cartea Funciara	UAT
5134900	51349.00	Oras Corabia, P. 1/1, extravilan, jud. Olt	Corabia	Corabia

A. Date referitoare la teren				Mentiiuni
Nr. par. (Calea de folosinta)	Suprafata (mp.)			
1	N	51349.00		"modul inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar"
Total		51349.00		

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

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

Executant

S.C. GEOTOP CADING CONSULT S.R.L. (arcat)
Confirmarea executarii masuratorilor la teren.
Corectitudinea informarii documentatiei cadastrale.
si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

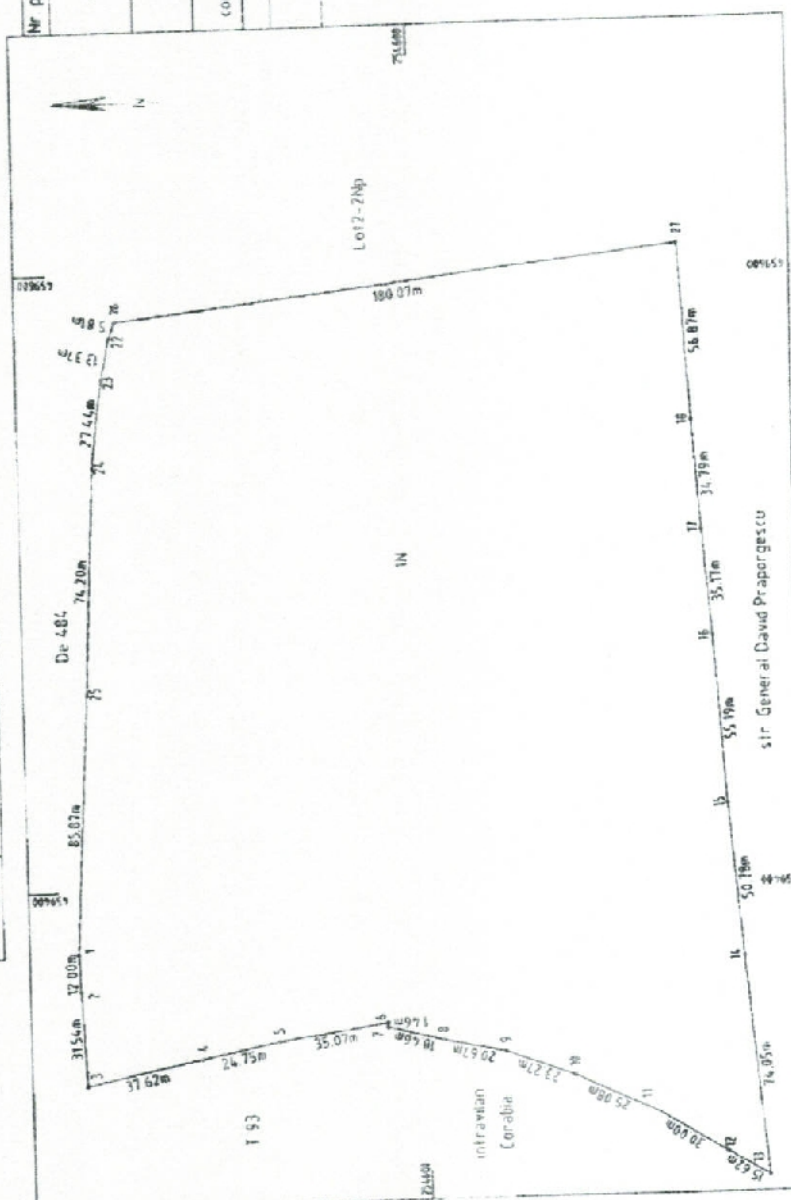
Inspector

Confirmarea introducerii imobilului
in baza de date integrata si atribuirea
numarului cadastral

Semnatura si paraafa

Data

Stampila BCPI

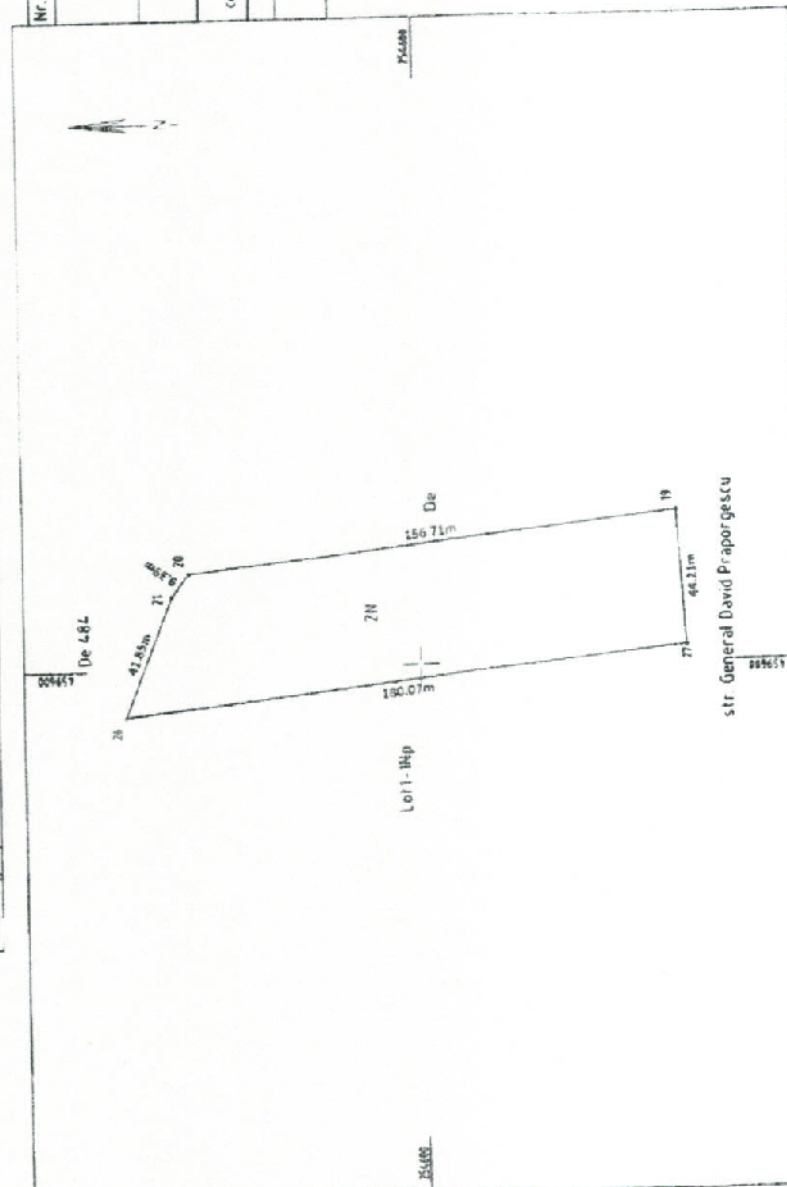


ANEXA NR 135 la regulamentul

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATII

Scara 1:2000

Nr cadastral	Suprafata masurata a a imobilului (mp)	Adresa imobilului	Nr Cartea Funciara	UAT
43772	7484.00	Oras Corabia, I 3375, P 1/2, ext-avlan, jud. Olt	Corabia	



A. Date referitoare la teren				Mentiu
Nr. part	Categ de folosinta	Suprafata (mp)		
1	N	7484.00		imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar
Total		7484.00		
B. Date referitoare la constructii				Mentiu
Cod	Destinatia	Suprafata constructii la sol (mp)		
Total				
Suprafata totala masurata a imobilului: 7484.00mp				
Suprafata din act: 7484.00mp				

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

(Signature)

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

Semnatura si parafa
Data 28.02.2020

Stampila BCPI

7.2 Oferte teren

Comparabila 1:

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

The screenshot shows a real estate listing on the homeZZ.ro website. The main title is "Teren intravilan in corabia 8000mp" (Intravilan plot in Corabia 8000sqm) with a price of "1 EUR" and a reference number "617660". The listing includes several photographs of the plot. On the right side, there is a contact card for "Birtan Vergica" with the phone number "0745098648" and buttons for "TRIMITE MESAJ" (Send message) and "SALVEAZA ANUNTUL" (Save ad). Below the main title, there is a table with details about the plot:

Zona	Central	Suprafata teren	8000 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

Below the table, there is a description of the plot:

vand 8000 m.patrati,teren intravilan in corabia str. grăi
 proporgescunr.96.terenul este impartit astfel
 -4000 m.patrati la nr.96,pe care se afla amplasata o casa veche nelocuita,0
 fantana folosibila si pomi fructiferi(teren imprjmurt)
 -4000 m.patrati neimpreymurt,amplasa la 20 m.fata de primui
 Se pot vinde separat sau impreuna. Accept si unele schimburi Pret 6 lei m.patrati-cel mai mic pret pentru intravilan
 corabia

At the bottom of the listing, there are icons for nearby amenities: "Mijloace de transport" (Transport), "Școli" (Schools), "Bănci" (Banks), "Sănătate" (Health), "Magazine" (Stores), and "Restaurante" (Restaurants). On the right side, there is a "UNIBET" advertisement for a weekly slot tournament.

RAPORT DE EVALUARE
Comparabila 2: .

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

romimo.ro
IMBRIE IMMOBILIARE

Contul meu ★ Favorite 📄 Agenti 🔍 Ajutor ➕ Adauga anunt

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

Vand teren intrav pentru investitie 30.000 m.p. corabia-olt
schimb cu casa sau aptm buc 0744327391
Bucuresti, Sector 1 📍 Vezi pe harta

2 EUR

0744327391

Mesaj Favorita



Vizualizați 3/8

Raportare



adrian

Vezi toate anunțurile

Un mesaj

Distribuie anunțul pe



romimo.ro
IMBRIE IMMOBILIARE

Contul meu ★ Favorite 📄 Agenti 🔍 Ajutor ➕ Adauga anunt

0744327391

Mesaj Favorita



Specificatii

Suprafata terenului

30000 0 m²

Front stradal

45 00

Descriere

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

Dati aici U.N. carte funciara numar cadastral

Pret teren 60000 euro/ 2 euro m.p. + facilitaz credit bancar in vederea cutoarelor

TEREN INVESTITIE CU POSIBILITATI DE PARCELARE

ZONA CIVILIZATA IN APROPIERE DE PORTUL CORABIA

Reg numar contact telefonic 0744327391, suprafata teren: 30000, Front stradal: 45

RAPORT DE EVALUARE Comparabila 3:

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

romimo.ro
IMBINAȚIA ROMÂNIA

Contul meu ★ Favorite 3 Agents 7 Ajutor

+ Adauga anunt

Romimo.ro Anunturi imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Terenuri agricole

Vand 15687 mp. teren agricol extravilan compact

9 950 EUR

0745642660

Masa

Paleta

Visualizari: 520

Raportarea

Mocuta Dorci

Terenuri agricole

Vaș toate anunțurile

Urmas

Distribuie anuntul pe

romimo.ro
IMBINAȚIA ROMÂNIA

Contul meu ★ Favorite 3 Agents 7 Ajutor

+ Adauga anunt

0745642660

Masa

Paleta

Specificatii

Suprafata terenului 15687.0 m²

Fronti strada 25

Numar terenuri 7

Lățime drum acces 5

Alte detalii pret 6450 Euro/ha

Amplasare strada De pamant, Pietruie

Alte caracteristici Acces auto

Descriere

Vand 15687 mp. teren agricol extravilan compact, la N-V de Corbă, lângă lăcașul țigărilor DN 54. Nr. topografic: 101/101, parcelă 32. Amplasare: dat în strada și pe culmea țigărilor (pauză). Adresa de proprietate este la 20, cu Extrag. de Carte Fundată. Prețul este de 3 lei/mp. sau 6360 Euro/ha. Terenul a fost alinaț 30 de zile la Primăria Corbă, are avizul favorabil de la M. A. N. și se "vinde liber" la cel mai mic preț de 3 lei/mp. Prețurile Corbă vinde teren agricol extravilan cu 3.36 lei/mp.

Anunțuri recomandate

Alte siteuri/documente folosite in evaluare

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

<https://lege5.ro/Gratuit/gmydcmiggi4g/ordinul-nr-1343-2018-privind-aprobarea-valorii-tarifului-datorat-pentru-scoaterea-definitiva-sau-temporara-din-circuitul-agricol-a-terenurilor-aflate-in-extravilan-precum-si-pentru-introducerea-terenu>

RAPORT DE EVALUARE

Suceveni, 31 august 2018

Nr. 1348

ANEXA

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

Clasa terenului agricol	1	2	3	4	5
Tariful (lei/m ²)	4,791	5,53	5,603	2,50	2,00
Valoarea tarifului indexat cu coeficientul de inflație	4,791	5,53	5,603	2,5315	2,0268

NOTE:

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

VIOREL



SE CRUPAR,
TÂNICA BIAȘKON

[Signature]