

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATI IMOBILIARE

***Teren intravilan in suprafata de 1581 mp cu categorii de folosinta arabil si vie situat in
Comuna Studina , sat. Studinita, Tarlău 2 , Parcela 2;3;4 , jud. Olt ,
Nr. cadastral-51225 ; Nr. Carte Funciara -51225***



Proprietar: Copilescu Viorel si Copilescu Urania , ambii cu domiciliul in Comuna Studina, jud. Olt

***Solicitant : COMUNA STUDINA , JUD. OLT (CIF-4491300)
cu sediul administrativ Comuna Studina, str. IL Caragiale , nr. 14, jud. Olt***

***Utilizator : COMUNA STUDINA , JUD. OLT (CIF-4491300)
cu sediul administrativ Comuna Studina, str. IL Caragiale , nr. 14, jud. Olt***

***Evaluator : ILIE LAURENTIU-DRAGOS – EVALUATOR AUTORIZAT , EXPERT TEHNIC JUDICIAR
(LegITIMATIE - 13284) Membru Titular ANEVAR (EI, EPI, EBM)***

Tipul valorii: Valoarea de piata

***Metode utilizate: Metoda Comparatiei Directe – Tehnici calitative – Analiza Comparatiilor
relative si Analiza Clasamentului***

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor
terți fără acordul scris al evaluatorului .*

**ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA -ANEVAR
-AUGUST 2025 -**



Scrisoare de transmitere

Catre ,

COMUNA STUDINA, JUD. OLT (CIF-4491300)

cu sediul administrativ in Comuna Studina, str. IL Caragiale , nr. 14, jud. Olt

Prezentul Raport de evaluare este de tip explicativ (narativ), detaliat și a fost întocmit de PFA ILIE LAURENTIUDRAGOS – EVALUATOR AUTORIZAT SI EXPERT TEHNIC JUDICIAR cu sediul profesional in Mun Caracal , Bd. Antonius Caracalla, nr. 91, jud. Olt CIF- 33439097 , reprezentata de Ilie Laurentiu Dragos, membru Titular ANEVAR (Leg.13284) cu specializarile (EI-Evaluarea intreprinderii, EPI- Evaluarea Bunurilor imobile si EBM-Evaluarea bunurilor mobile) ,ca urmare a solicitării utilizatorului , pentru proprietatea imobiliara urmatoare:

***Teren intravilan in suprafata de 1581 mp cu categorie de folosinta arabil (suprafata de 1014 mp) si categorie de folosinta vie (suprafata de 567 mp) situat in Comuna Studina , sat. Studinita, Tarlawa 2 , Parcela 2;3;4 , jud. Olt ,
Nr. cadastral-51225 ; Nr. Carte Funciara -51225***

Scopul evaluării îl reprezintă informarea utilizatorului privind valoarea de piață , în vederea fundamentării deciziei consiliului local pentru o eventuala achiziție.

Mentionam ca imobilul – teren care face obiectul evaluării este proprietatea dlui Copilescu Viorel si dnei Copilescu Urania , ambii cu domiciliul in Comuna Studina, jud. Olt

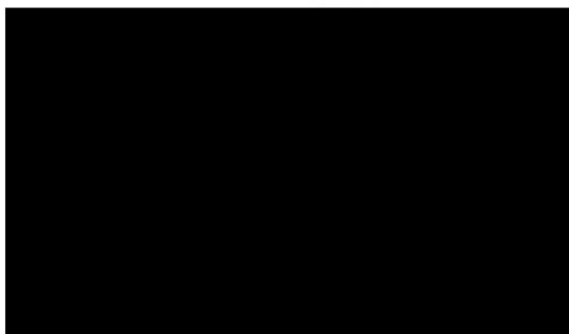
Evaluarea bunului imobil se face in premiza liber de sarcini.

Vă asigur pe această cale că am respectat întocmai sfera misiunii de evaluare, că am uzat de toate cunoștințele, abilitățile si capacitățile profesionale personale, fără alte influente pârținitoare din exterior, respectând Standardele de evaluare a bunurilor 2025 ale ANEVAR în vigoare, la întocmirea prezentului raport din data de 08.08.2025.

Vă informez asupra faptului că tipul valorii prezentate în acest raport de evaluare este valoarea de piață .

Cu stimă,

Ec. Ilie Laurentiu Dragos(Leg. Nr. 13284) Membru Titular ANEVAR – EI, EPI, EBM



Cuprinsul raportului

PARTEA I Introducere	Pagina
Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)	4
Certificarea evaluatorului.	5
PARTEA A II-A Termenii de referință ai evaluării	
Identificarea și competența evaluatorului	6
Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați	6
Scopul evaluării	7
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
Tipul valorii	9
Data evaluării	10
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	10
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	11
Ipoteze și ipoteze speciale	11
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
Declarația conformității cu SEV	12
Descrierea raportului	13
PARTEA A III-A Prezentarea datelor	
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	14
Descrierea situației juridice	15
Descrierea clădirii și terenului	17
Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	20
PARTEA A IV-A Analiza pieței imobiliare	
Analiza pieței	20
Analiza cererii	
Analiza ofertei	
Analiza echilibrului pieței	
PARTEA A V-A Analiza celei mai bune utilizări	
Analiza celei mai bune utilizări	22
PARTEA A VI-A Evaluarea bunului imobil	
Evaluarea terenului	23
Evaluarea proprietății	29
PARTEA A VII -A Analiza rezultatelor	
Concluzia asupra valorii	38
PARTEA A IX-A Anexe	
Extras Carte Funciara	
Fotografii ale proprietății subiect	
Oferte și tranzacții	

PARTEA I - INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)

Prezentul raport de evaluare este unul de tip explicativ si a fost intocmit ca urmare a solicitarii Comunei Studina , jud. Olt , prin reprezentant , de stabilire a valorii de piata, pentru proprietatea imobiliara , urmatoare:

**Teren intravilan in suprafata de 1581 mp cu categorie de folosinta arabil (suprafata de 1014 mp) si categorie de folosinta vie (suprafata de 567 mp) situat in Comuna Studina , sat. Studinita, Tarlaua 2 , Parcela 2;3;4 , jud. Olt ,
Nr. cadastral-51225 ; Nr. Carte Funciara -51225**

Scopul evaluarii il reprezinta informarea utilizatorului privind valoarea de piata , in vederea fundamentarii deciziei consiliului local pentru o eventuala achizitie.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a „Valorea de piata ” așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general si SEV 104 Tipuri ale valorii.

„Valorea de piață” așa cum este definită în SEV 100 – 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.

Data la care este valabila opinia asupra valorii de piata a bunului imobil subiect este 08 august 2025 iar data la care s-a finalizat prezentul raport de evaluare este 09 august 2025.

Inspectia bunului mobil a avut loc in data de 08.08.2025, in prezenta proprietarului si a unui reprezentant al primariei.

Cursul valutar valabil la data efectuarii evaluarii 08.08.2025 este 5.0711 RON pentru 1 EUR.

In procesul de evaluare s-au folosit date si informatii din baza de date a evaluatorului si din sursele specifice pe parcursul prezentului raport si au fost respectate procedurile, legislatia in domeniu si standardele de evaluare ANEVAR, editia 2025.

Prezentul raport de evaluare este valabil in conditiile, ipotezele si ipotezele speciale specificate pe parcursul sau.

In urma aplicarii metodologiei de calcul , valoarea de piata estimata la data de 08.08.2025 , pentru proprietatea subiect este :

Nr. crt.	Denumire si caracteristici imobil	Valoare piata estimata (lei)	Valoare piata estimata (euro)
1	<i>Teren intravilan in suprafata de 1581 mp cu categorie de folosinta arabil (suprafata de 1014 mp) si categorie de folosinta vie (suprafata de 567 mp) situat in Comuna Studina , sat. Studinita, Tarlaua 2 , Parcela 2;3;4 , jud. Olt , Nr. cadastral-51225 ; Nr. Carte Funciara - 51225</i>	24.500 lei	4.838 euro

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la imobilul :

Teren intravilan in suprafata de 1581 mp cu categorie de folosinta arabil (suprafata de 1014 mp) si categorie de folosinta vie (suprafata de 567 mp) situat in Comuna Studina , sat. Studinita, Tarlaua 2 , Parcela 2;3;4 , jud. Olt , Nr. cadastral-51225 ; Nr. Carte Funciara -51225

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.;
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect;

PARTEA A II -A TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de PFA ILIE LAURENTIU DRAGOS – EVALUATOR AUTORIZAT SI EXPERT TEHNIC JUDICIAR cu sediul profesional in Mun Caracal , Bd. Antonius Caracalla, nr. 91, jud. Olt CIF- 33439097 , reprezentata de Ilie Laurentiu Dragos, membru Titular ANEVAR (Leg.13284) cu specializarile (EI-Evaluarea intreprinderii, EPI- Evaluarea Bunurilor imobile si EBM-Evaluarea bunurilor mobile

Mentionez ca detin competentele necesare pentru efectuarea acestei lucrari, precum si faptul ca nu am apelat la alte persoane de specialitate.

Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2025.

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate.

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate.

2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Conform Standardului de evaluare SEV 103 Raportare : 'partea care a comandat evaluarea va fi identificata impreuna cu orice alte parti desemnate care s-ar putea baza pe rezultatele evaluarii'.

Conform solicitarii din data de 07.08.2025, s-a întocmit un raport de evaluare, privitor la bunurile imobile mentionate mai sus ,cu scopul informarii utilizatorului , ca urmare a dreptului de preemtiune detinut..

Solicitantul raportului de evaluare are calitatea de utilizator .

Utilizatori ai raportului de evaluare :

COMUNA STUDINA , JUD. OLT (CIF-4491300) cu sediul administrativ Comuna Studina, str. I.L. Caragiale , nr. 14, jud. Olt

Nu exista alti utilizatori desemnati.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care acest raport de evaluare de tip explicativ (narativ) ar putea fi utilizat.

Nu există alți utilizatori desemnati și nici alte persoane care să aibă acces la acest raport de evaluare în afară de părțile contractante, precum si alte institutii abilitate.

2.3.Scopul evaluării

Scopul evaluarii il reprezinta informarea utilizatorului privind valoarea de piata , in vederea fundamentarii deciziei consiliului local pentru o eventuala achizitie.



2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Analiza proprietatii subiect a tinut cont de caracteristicile care influenteaza valoarea, adica caracteristicile care influenteaza utilitatea constructiei si terenului.

Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

Localizarea

***Teren intravilan în suprafața de 1581 mp cu categorie de folosință arabil (suprafața de 1014 mp) și categorie de folosință vie (suprafața de 567 mp) situat în Comuna Studina , sat. Studinita, Tarlăua 2 , Parcela 2;3;4 , jud. Olt ,
Nr. cadastral-51225 ; Nr. Carte Funciara -51225***

Amplasament împrejmuit.



Caracteristici fizice, economice, juridice

Valoarea proprietatii care face obiectul evaluarii este influentata de suprafata construita a locuintei, de calitatea sau vechimea constructiei, de conditii de finantare sau chirii si nici de anumite reglementari urbanistice.

Componente non imobiliare, dotari tehnico-functionale, etc.

Proprietatea rezidentiala se vinde fara bunurile mobile existente in interior.



2.5. Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a „Valoarea de piață” așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general și SEV 104 Tipuri ale valorii

Valoarea este exprimată în moneda lei și euro la cursul din data evaluării 20.06.2024 Curs valutar: **5.0711 RON pentru 1 EUR**. Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 08.08.2025 când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere!

Această definiție a valorii de piață se poate aplica în conformitate cu următorul cadru conceptual și prin înțelegerea următorilor termeni din această definiție, astfel:

- 'suma estimată' se referă la un pret exprimat în unități monetare, platibile pentru activul respectiv, într-o tranzacție nepartinitoare de piață. Acesta este cel mai bun pret obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos pret obținabil în mod rezonabil de către cumpărător;

- 'un activ ar putea fi schimbat' se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un pret efectiv curent de vânzare;

- 'la data evaluării' se referă la faptul că valoarea este specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată;

- 'intre un cumparator hotarat' se refera la un cumparator care este motivat, dar nu si obligat sa cumpere . Acest cumparator nu este nici nerabdator, nici decis sa cumpere la orice pret. De asemenea, acest cumparator este unul care achizitioneaza in conformitate, mai degraba cu realitatile si cu asteptarile pietei curente, decat cu cele ale unei pieti imaginare sau ipotetice, a carei existenta nu poate fi demonstrata sau anticipata. Cumparatorul ipotetic nu ar plati un pret mai mare decat pretul cerut pe piata, iar proprietarul curent este inclus intre cei care formeaza "piata";

- 'si un vanzator hotarat' nu este nici un vanzator nerabdator, nici un vanzator fortat sa vanda la orice pret, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pietei, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic ;

- 'dupa un marketing adecvat' inseamna ca activul ar fi expus pe piata in modul cel mai adecvat pentru a se putea efectua cedarea lui la cel mai bun pret obtenabil, in mod rezonabil. Durata timpului de expunere pe piata nu este o perioada fixa, ci va varia in functie de tipul activului si de conditiile pietei. Singurul criteriu este acela ca trebuie sa fi existat suficient timp pentru ca activul sa fie adus in atentia unui numar adecvat de participanti de pe piata;

- 'in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent' presupune ca atat cumparatorul cat si vanzatorul sunt informati de o maniera rezonabila, despre natura si caracteristicile activului, despre utilizările curente si cele potentiale ale acestuia, precum si despre starea in care se afla piata la data evaluării. Se mai presupune ca fiecare parte utilizeaza acele cunostinte in mod prudent, pentru a cauta pretul cel mai favorabilcorespunzator pozitiei sale ocupate in tranzactie. Prudenta se aprecieaza prin referire la situatia pietei de la data evaluării si neluand in considerare eventualele informatii ulterioare acestei date. In cazul inregistrării de modificari ale pietei, un vanzator nu este neaparat imprudent in cazul vanzării activelor pe o piata cu preturi in scadere, la un pret care este mai mic decat preturile anterioare. In astfel de cazuri, valabile si pentru alte schimburi de pe pietele care inregistreaza modificari ale preturilor, cumparatorul sau vanzatorul prudent va actiona conform celor mai bune informatii de pe piata, la data evaluării;

- 'si fara constringere' stabileste faptul ca fiecare parte este motivata sa faca tranzactia, dar niciuna nu este fortata, nici obligata in mod nejustificat sa o faca.

Conform solicitării efectuate de client, in momentul comenzii raportului de evaluare : "de estimare a unei valori de piata ' referitor la proprietate situata in....", evaluatorul va sintetiza toate informatiile din aria de piata , pe baza datelor si documentelor avute la dispozitie, in vederea parcurgerii etapelor unui proces de evaluare si estimare a unei valori de piata corecte si adecvate referitor la detinerea si vanzarea ipotetica a proprietatii respective de catre client.

Conceptul de valoare de piata presupune un pret negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participantii actioneaza in mod liber.

2.6.Data evaluării

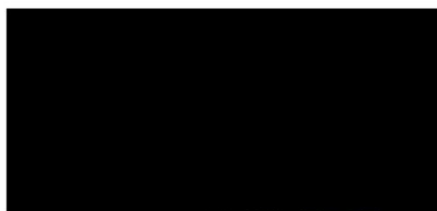
Data la care este valabila opinia asupra valorii de piata a bunului imobil subiect este 08 august 2025 iar data la care s-a finalizat prezentul raport de evaluare este 09 august 2025.

Inspectia bunului mobil a avut loc in data de 08.08.2025, in prezenta proprietarului si a unui reprezentant al primariei.

Cursul valutar valabil la data efectuării evaluării 08.08.2025 este 5.0711 RON pentru 1 EUR

2.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile



În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a obținut informații și documente suficiente pentru a emite o opinie total justificată asupra valorii.

La data inspecției, proprietatea nu era ocupată.

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

Informațiile utilizate au fost:

Acte de proprietate;

Extras CF

Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);

Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

Presa de specialitate;

Informații furnizate de către agenții imobiliari privind tranzacții similare;

Informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc.;

Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Valcea și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este absolut, considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”;

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății sau solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractului de pregătire profesională în domeniul evaluării întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat;

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și actele de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Ipoteze speciale:

Scopul evaluării îl reprezintă informarea utilizatorului privind valoarea de piață, în vederea fundamentării deciziei consiliului local pentru o eventuala achiziție.

Evaluarea bunului imobil se face în premiza liber de sarcini.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, 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. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (august 2025) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de

acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare :

- nu am responsabilități față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- nu îmi asum responsabilități pentru efecte juridice;
- raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- nu îmi asum responsabilități pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- pentru validitate este necesară semnătura originală.

2.10.Declarația conformității cu SEV

Analizele, opiniile și concluziile precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu codul etic al profesiei de evaluator autorizat, Standardele de evaluare a bunurilor 2020 și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile din :

SEV 102 – Implementare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipul valorii

Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont de prevederile din :

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.11.Descrierea raportului

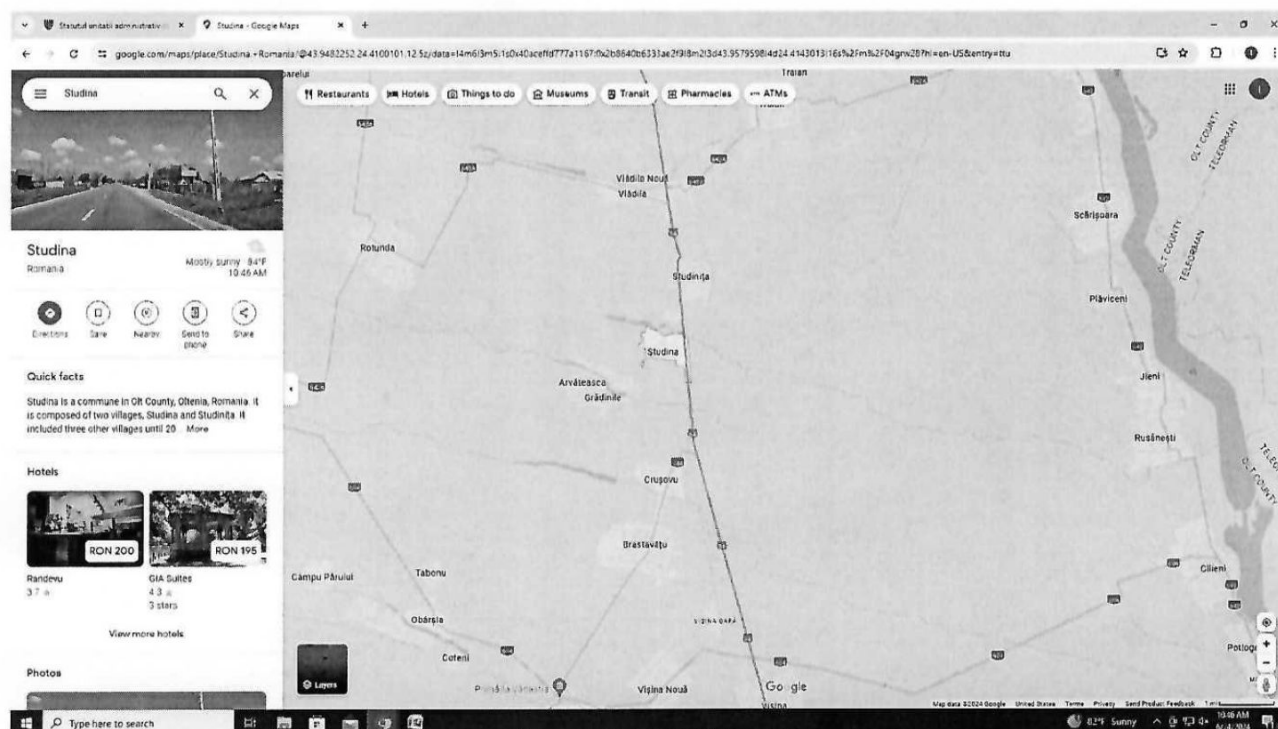
Raportul de evaluare este unul explicativ (narativ), detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportare (IVS 103) și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

PARTEA A III-A PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Localizare Geografica

Comuna se află situată pe DN 54, la 70 km de Municipiul Slatina.



- **Suprafață:** 3792 ha
- **Intravilan:** 471,8970 ha
- **Extravilan:** 3319,1581 ha
- **Populație:** 2985
- **Gospodării:** 937
- **Nr. locuințe:** 937
- **Nr. grădinițe:** 2
- **Nr. școli:** 1

Numele localităților aflate în administrație:

Studina, Studinița

Activități economice și specifice zonei

Agricultură, din cadrul căreia se desprinde sectorul vegetal, zootehnic și altele

Mori - 2 de prelucrat produse agricole

3 brutării

Societăți comerciale cu profil agricol și de prelucrare produse agricole.

Evenimente

Târg săptămânal - miercuri în Studina și marți Studinița

Sărbătoarea comunei- a doua zi de Paști

Sursa: ghidulprimariilor.ro/ro/businesses/view/city_hall/PRIMĂRIA-STUDINA/107190

3.2. Descrierea situatiei juridice

***Teren intravilan în suprafața de 1581 mp cu categorie de folosință arabil (suprafața de 1014 mp) și categorie de folosință vie (suprafața de 567 mp) situat în Comuna Studina , sat. Studinița, Tarlăua 2 , Parcela 2;3;4 , jud. Olt ,
Nr. cadastral-51225 ; Nr. Carte Funciara -51225***

este proprietatea dlui Copilescu Viorel și dnei Copilescu Urania

, conform:

- Contract de vânzare cumpărare nr. 367 din 29,01,2008 emis de BNP Tobescu Evaterina
- Inscrisuri extras de Carte Funciara pentru informare.

Evaluarea bunului imobil se face în premiza liber de sarcini.

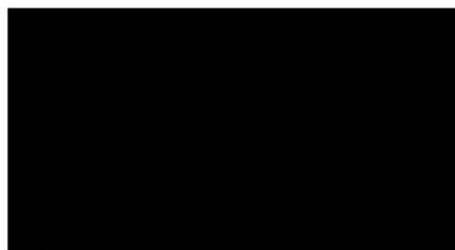
3.3. DESCRIEREA TERENULUI



***Teren intravilan in suprafata de 1581 mp cu categorie de folosinta arabil (suprafata de 1014 mp) si categorie de folosinta vie (suprafata de 567 mp) situat in Comuna Studina , sat. Studinita, Tarlaua 2 , Parcela 2;3;4 , jud. Olt ,
Nr. cadastral-51225 ; Nr. Carte Funciara -51225***

*-teren are deschidere la strada pietruita in lungime de 18 ml aferent laturei de sud;
Vecinatati : R-Copilescu Ilie ; A-Cimitir; Mzi -SC STUDIAS SA ; MN-strada
In concluzie terenul are o forma dreptunghiulata.*

OBS. Conform actelor de proprietate terenul are categoria de folosinta vie pentru o suprafata de 567 mp. Conform inspectiei in teren aceasta vie nu mai exista , terenul avand categori de folosinta arabil.



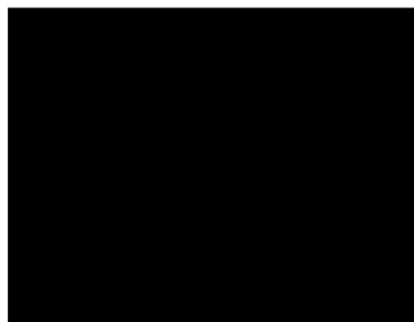


<i>Subiect</i>	<i>Teren intravilan cu categorie de folosinta arabil</i>
<i>Solicitant și utilizator</i>	<i>COMUNA STUDINA , JUD. OLT (CIF-4491300) cu sediul administrativ Comuna Studina, str. IL Caragiale , nr. 14, jud. Olt</i>
<i>Scop evaluare</i>	<i>Scopul evaluării il reprezinta informarea utilizatorului privind valoarea de piata , în vederea fundamentarii deciziei consiliului local pentru o eventuala achiziție.</i>
<i>Drept de proprietate transmis</i>	<i>Deplin</i>
<i>Restricții de utilizare</i>	<i>Doar utilizatorii desemnați</i>
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>La piață</i>
<i>Condiții de vânzare</i>	<i>Independent</i>
<i>Adresa</i>	<i>Comuna Studina , sat. Studinita, Tarlaua 2 , Parcela 2;3;4 , jud. Olt ,</i>
<i>Amplasare</i>	<i>Intravilan – deschidere la strada pietruita de 18 ml.</i>
<i>Suprafața (mp)</i>	<i>Teren intravilan în suprafata de 1581 mp cu categorie de folosinta arabil (suprafata de 1014 mp) si categorie de folosinta vie (suprafata de 567 mp) situat in Comuna Studina , sat. Studinita, Tarlaua 2 , Parcela 2;3;4 , jud. Olt , Nr. cadastral-51225 ; Nr. Carte Funciara -51225 OBS. Conform actelor de proprietate terenul are categoria de folosinta vie pentru</i>

	<i>o suprafata de 567 mp. Conform inspectiei in teren aceasta vie nu mai exista , terenul avand categori de folosinta arabil.</i>
<i>Destinație</i>	<i>Categorie de folosint arabil</i>
<i>Topografie</i>	<i>plana</i>
<i>Forma</i>	<i>dreptunghiulara</i>
<i>Utilități</i>	<i>La limita proprietatii(energie electrica)</i>
<i>Acces</i>	<i>Accesul se realizează din strada pietruiata .</i>
<i>Deschidere</i>	<i>Deschidere de 18 ml la starada.</i>
<i>Situația actuală a terenului</i>	<i>Teren liber de constructii</i>
<i>Imprejmuire</i>	<i>Imprejmuitla pe trei laturi cu gard sarma si gard lemn.</i>
<i>Puncte de interes</i>	<i>Nu sunt</i>
<i>Artere principale</i>	<i>Drum DN 54 – aprox 50-60 ml</i>

Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Evaluarea imobilului s-a efectuat fara a lua in considerare bunurile mobile existente in incapere (mobilier etc)



PARTEA A IV-A ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Valoarea este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existentă la data evaluării. Atât cererea, cât și oferta au dimensiuni calitative și cantitative. Competiția este foarte importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei.

***Piața imobiliară** se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.*

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de obținere a lichidităților este lung.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul, vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricții privind proprietățile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole și speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților la piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori interni și externi.

Piața imobiliară din Comuna Farcasele

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.*
- b) Piața imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și numărul locurilor de muncă.*
- c) Nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit: valoarea creditului, dobânzile practicate, durata rambursării și mărimea avansului.*
- d) Piața imobiliară nu este o piață eficientă, nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.*
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.*
- f) Proprietățile imobiliare sunt produse durabile în timp, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacționările presupunând sume mari de bani, finanțarea în cele mai multe cazuri neputând fi asigurată imediat.*

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Pentru a deține o piață imobiliară specifică, trebuie examinați următorii factori:

*⇒ **tipul proprietății** : rezidențiale, comerciale, administrative, etc.;*

- ⇒ **caracteristicile proprietății** : gradul de ocupare, baza de clienți, calitatea construcției, designul și avantajele;
- ⇒ **aria pieței** : definită geografic;
- ⇒ **proprietăți echivalente disponibile** : proprietăți cu o activitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieței;
- ⇒ **proprietăți complementare** : alte proprietăți imobiliare complementare celei analizate.

Segmentul de piață cuprinde atât proprietatea analizată, cât și proprietățile competitive și complementare.

Piata imobiliara din Comuna Studina s-a menținut pe trend ascendent, în ultimii ani, datorita :

-investitiilor la nivel local in infrastructura;

-investitii in retea de gaze, apa si canalizare ;

-apropierea fata de orasul Corabia la paroximativ 15 km si apropierea fata de Mun. Caracal la aprox 30 km. si 70 km de Mun. Slatina

Criza economica si criza sanitara au creat in ultii doi ani o INCERTITUDINE foarte mare din toate punctele de vedere, insa incepand cu anul 2022 preturile au inceput sa creasca atat datorita cresterii inflatiei si a preturilor la materiale de constructii cat si datorita acumularii de capital de catre populatie in timpul pandemiei .

Oferte terenuri intravilane :

Nr. oferta.	Ampasament	Suprafata(mp)	Pret oferta	Pret oferta /mp	Comparabila
Comparabila 1	Teren intravilan in Com Studina, Sat Studinita, Str Constantin Brancoveanu;- strada asfaltata ; Suprafata 3500 mp .; Utilitati – energie electrica, apa si canalizare ; Pret oferta 19000 euro	3500	19000	5.4	A
Comparabila 2	Teren intravilan in Com Brastavatu Str Cismelei , nr. 9 ;- strada asfaltata ; Suprafata 2617 mp .; Utilitati – energie electrica, apa si canalizare ; Pret oferta 9000 euro	2617	9000	3.4	B
Comparabila 3	Teren intravilan in Com. Stidina , sat. Studinita , str. Tudor Vladimirescu – strada comunala asfaltata ; . . Suprafata 2038 mp .; Utilitati – energie electrica ; Pret oferta 12000 euro	2038	12000	5.89	C
Comparabila 4	Teren intravilan in Com Visina Noua , Str Cuza Voda ;- strada asfaltata ; Suprafata 4000 mp .; Utilitati – energie electrica, ; Pret oferta 17000 euro	4000	17000	4.25	D

Comparabila 5	Teren intravilan in Com Dobrosloveni , loc. Potopinu, Str. Matei Basarab, Nr. 49, jud. Olt.; Suprafata 2849 mp.; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 28000 euro	2849	28000	9.83	E
Comparabila 6	Teren intravilan in Com Stoicanesti , loc casa .; Suprafata 2379 mp.; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 10000 euro	2379	10000	4.20	F
Comparabila 7	Teren intravilan in Com Stoicanesti , loc casa .; Suprafata 2000 mp.; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 6000 euro	2000	6000	3.00	G
Comparabila 8	Teren intravilan in Com Redea fost CAP, .; Suprafata 10000 mp.; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 50000 euro	10000	50000	5.00	H
Comparabila 9	Teren intravilan in Com Vladila, .; Suprafata 2800 mp.; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 16800 euro	2800	16800	6.00	I
Comparabila 10	Teren intravilan in Com Vadastra .; Suprafata 1280 mp.; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 10240 euro	1280	10240	8.00	J

PARTEA A V-A ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2020-Glosar, altfel: 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.

Conform Standardelor de Evaluare 2025 SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

În ceea ce privește cea mai bună utilizare privitor la proprietatea subiect, deoarece proprietatea este un teren liber , analiza acestui aspect o vom efectua numai prin prisma proprietății construite excluzându-se variantele analizei terenului considerat liber sau cea a analizei construcției în întregul său.

Cea mai buna utilizare s-a facut in premiza edificarii unei cladiri rezidentiale(casa de locuit) sau a unei cladiri nerezidentiale (spati comercial/ depozit etc)

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de cea mai bună utilizare, această abordare îndeplinește cele patru teste:

-permisibilitatea legală

S-au efectuat demersuri la Departamentul de Urbanism din cadrul Primăriei Studina . S-au solicitat informații, în sensul dacă este permisă obținerea unei autorizații de construire în vederea edificării unei locuințe sau a unui spațiu comercial, și s-a constatat că este permisă construirea ambelor tipuri de clădiri

-posibilitatea fizică - avand in vedere deschiderea si adancimea terenului s-a constatat ca este posibil fizi edificarea unei locuinte sau a unui spatiu comercial .

-fezabilitatea financiară – avand in vedere ampalsarea imobilului in zona relativ cu cladiri rezidentiale (case de locuit) , , consideram ca este fezabil financiar edificarea unei locuinte

-profitabilitatea maximă utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare este cea actuala –rezidentiala-CASA DE LOCUIT (atat din punct de vedere al valorii imobilului cat si al diferentelor de chirii obtinute).

In concluzie cea mai buna utilizare pentru proprietatea subiect este o utilizare rezidentiala prin edificarea unei locuinte.