

PARTEA A VI-A – EVALUAREA TERENURILOR

6.1. Estimare valoare de piata pentru :

***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***

Metodologii de evaluare adoptate pentru evaluarea terenurilor

Metodele de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt urmatoarele:

- Comparatia directa
- Extractia de pe piata
- Metoda alocarii
- Metoda reziduala
- Metoda capitalizarii rentei funciare
- Analiza parcelarii si dezvoltarii.

Metoda alocarii –cunoscuta su ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Nu s-a considerat adecvata aplicarea acestei metode in situatia de fata deoarece exista informatii privind oferte cu terenuri comparabile libere.

Metoda reziduala- poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulative urmatoarele conditii : valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie; venitul net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut ; pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren , cat si pentru constructie; daca exista autorizatie de construire.

Nu s-a considerat adecvata aplicarea acestei metode in situatia de fata deoarece exista putine informatii despre chirii de terenuri si despre rate de capitalizare .

Metoda capitalizarii rentei funciare – reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata adreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Nu s-a considerat adecvata aplicarea acestei .

Analiza parcelarii si dezvoltarii – este o metoda specializata, utila numai in cazuri de evaluare a terenurilor care sunt sufficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor finali.

Nu s-a considerat adecvata aplicarea acestei metode in situatia de fata deoarece terenul care face obiectul evaluarii are suprafata mica .

Comparatia directa – tehnici calitative – analiza comparatiilor relative si analiza clasamentului.

S-au selectat mai multe oferte de pe site-uri de specialitate cu proprietati asemanatoare din punct de vedere al zonei si caracteristicilor cu proprietatea subiect :

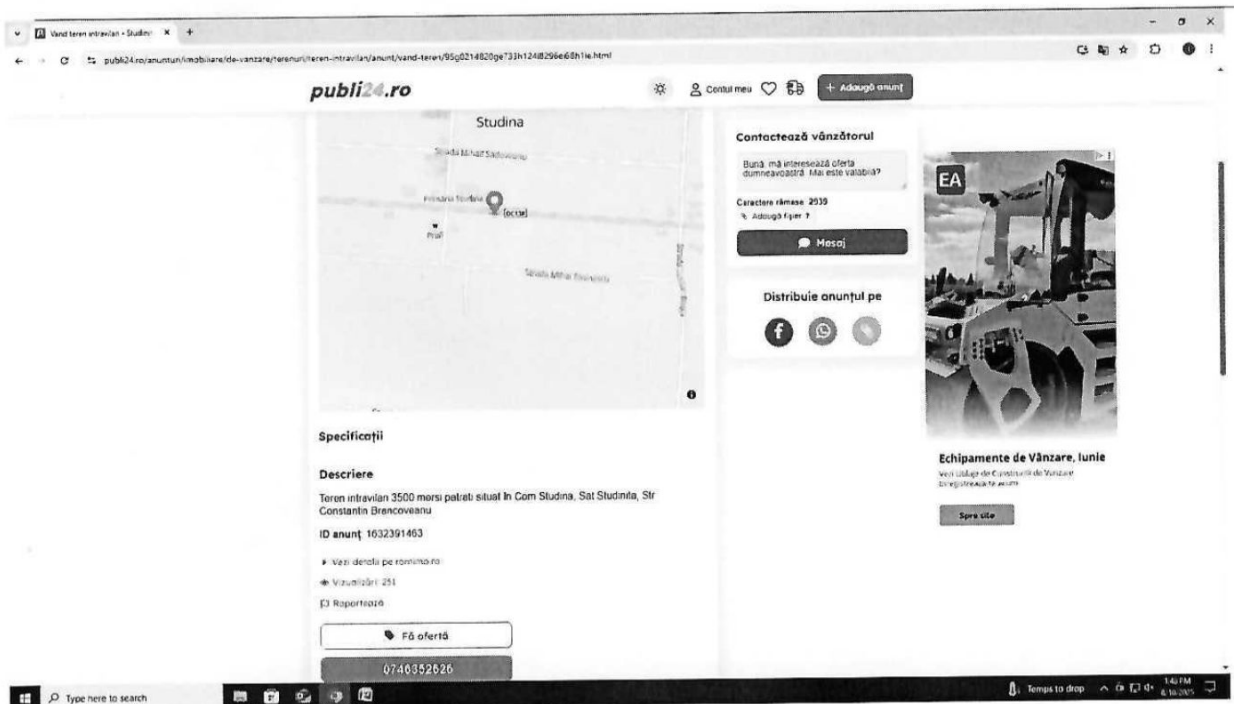
Nr. oferta.	Ampasament	Suprafata(mp)	Pret oferta	Pret oferta /mp
Comparabila 1	Teren intravilan in Com Studina, Sat Studinita, Str Constantin Brancoveanu;- strada asfaltata ; Suprafata 3500 mp .; Utilitati – energie electrica, apa si canalizare ; Pret oferta 19000 euro	3500	19000	5.4
Comparabila 2	Teren 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
Comparabila 3	Teren intravilan in Com. Studina , sat. Studinita , str. Tudor Vladimirescu – strada comunala asfaltata ; . Suprafata 2038 mp .; Utilitati – energie electrica ; Pret oferta 12000 euro	2038	12000	5.89
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
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
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
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
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

Comparabila 9	Teren intravilan in Com Vladila, .; Suprafata 2800 mp .; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 16800 euro	2800	16800	6.00
Comparabila 10	Teren intravilan in Com Vadastra .; Suprafata 1280 mp .; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 10240 euro	1280	10240	8.00

Comparabila nr. 1 – Teren intravilan Com Studina, Sat Studinita, Str Constantin Brancoveanu;- strada asfaltata ; Suprafata 3500 mp .; Utilitati – energie electrica, apa si canalizare ; Pret oferta 19000 euro

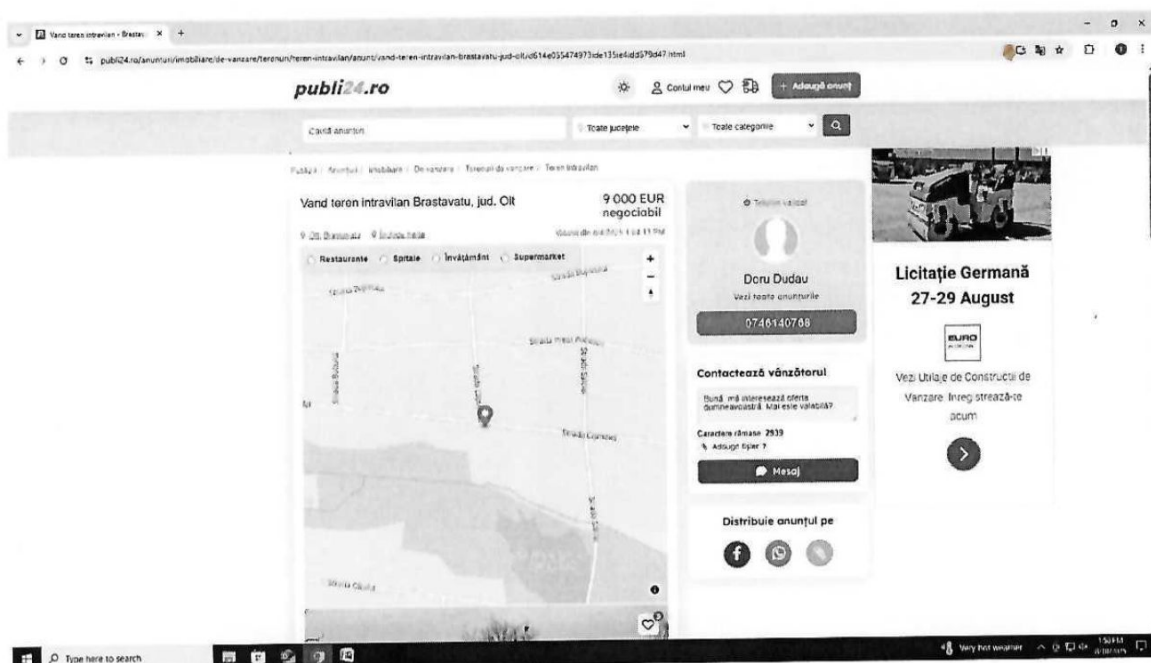
Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/95g0214820ge733h124i8296ei68h1ie.html>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website **publi24.ro**. The listing is for a plot of land ("Vand teren") in Studina, priced at 19,000 EUR. The listing includes a map showing the location near Studina and a contact section for Olyver Ristea, with a phone number 0746352626. The page also features a sidebar with navigation options like "Restaurante", "Spitale", "Invăţământ", and "Supermarket", and a section for "Echipamente de Vânzare, lunie".



Comparabila nr. 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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-brastavatu-jud-olt/d614e055474973ide135ie4idd679d47.html>



The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Publi24.ro website. The main listing is for a plot of land (teren intravilan) with a total area of 2,617 m², located on Cismilei nr. 9. The listing includes a large photo of the land, a smaller photo of a house, and a description in Romanian. The ID of the announcement is 1730785497. The page also features a sidebar with a banner for a German auction (Licitație Germană) and a bottom section for recommended announcements. The browser's address bar shows the URL: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-comuna-studinita-olt/824i592h1750720he5i456heee4i9467.html>. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 1:50 PM on 8/18/2023.

publi24.ro

Specificații

Descriere

Vand teren intravilan, suprafața totală 2 617 mp pe strada Cismilei nr. 9. Pe teren se află și o construcție - casă cu două camere - suprafața de 47 mp².

ID anunț: 1730785497

▶ Vezi detalii pe romania.ro

👁 Vizualizări: 276

📄 Raportează

Fă ofertă

0746140788

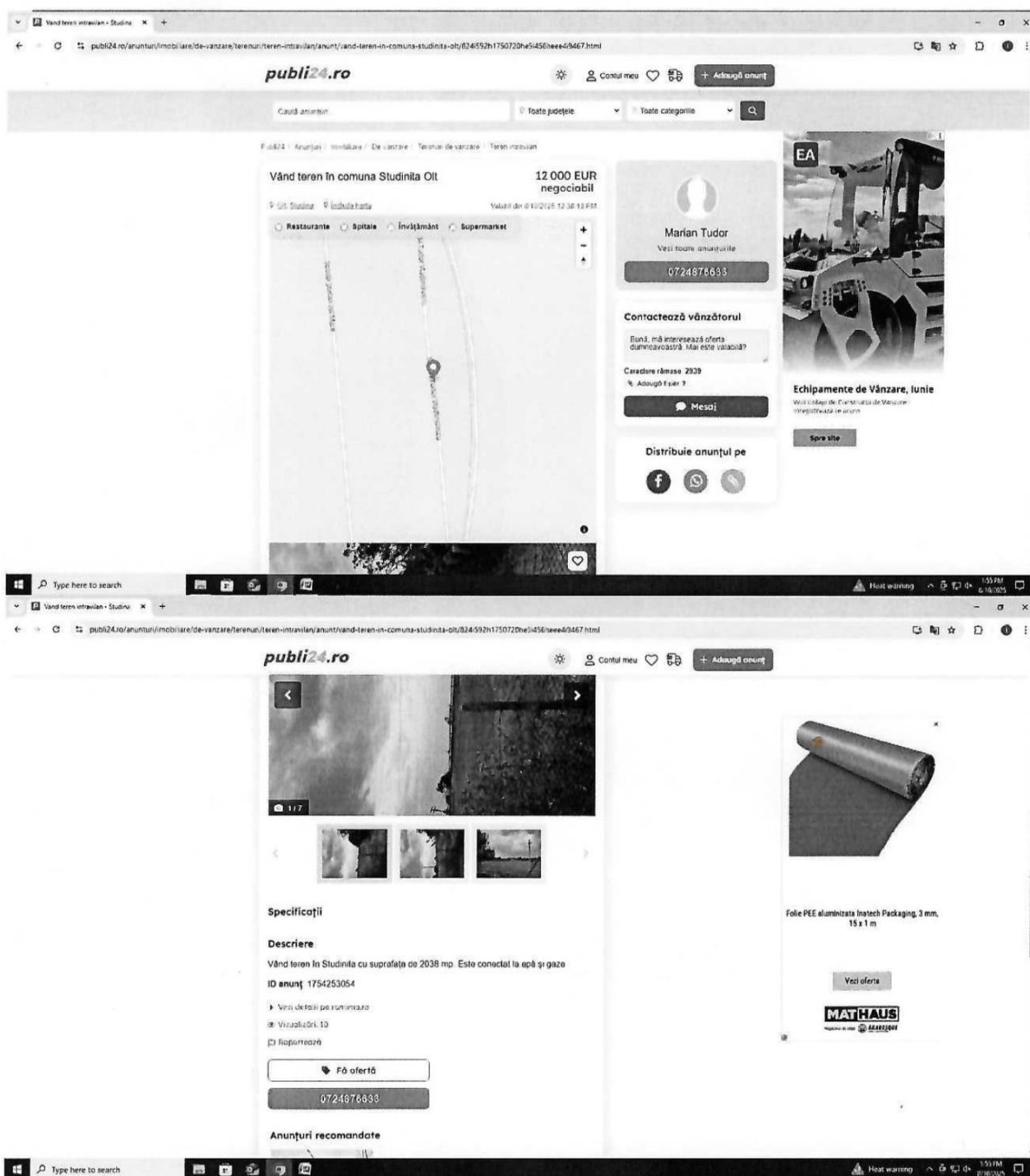
Anunțuri recomandate

Licitație Germană
27-29 August

EURO

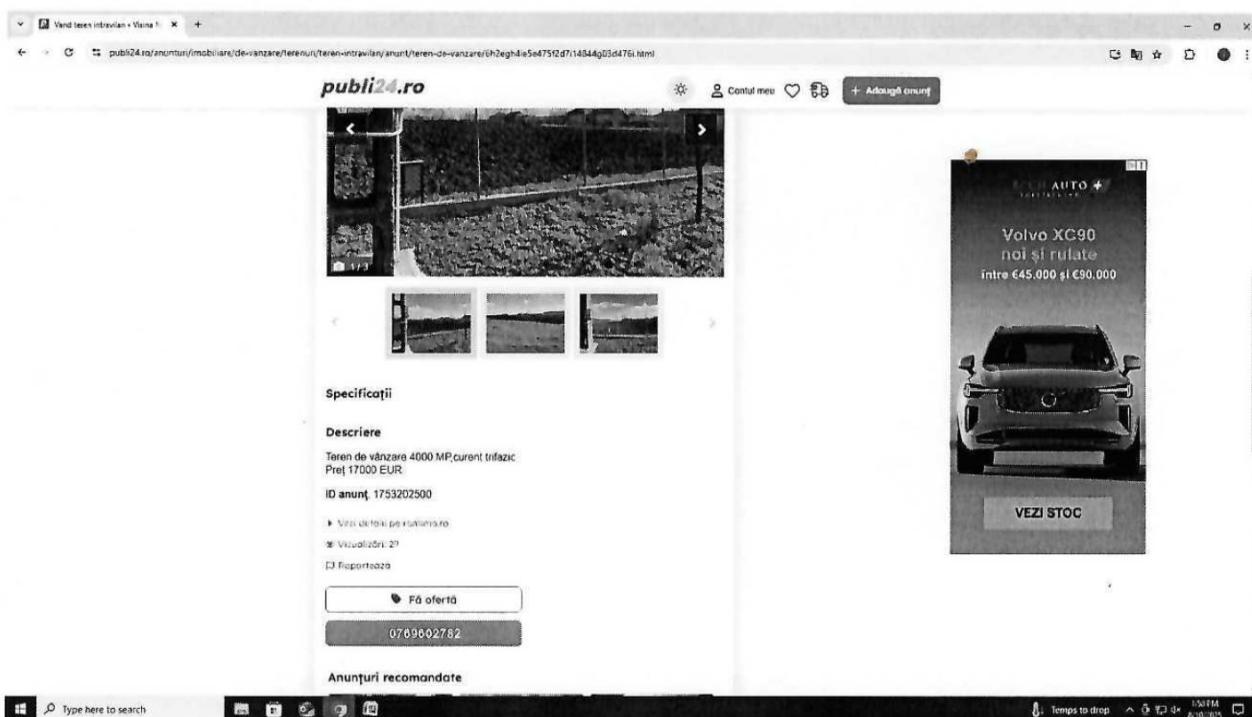
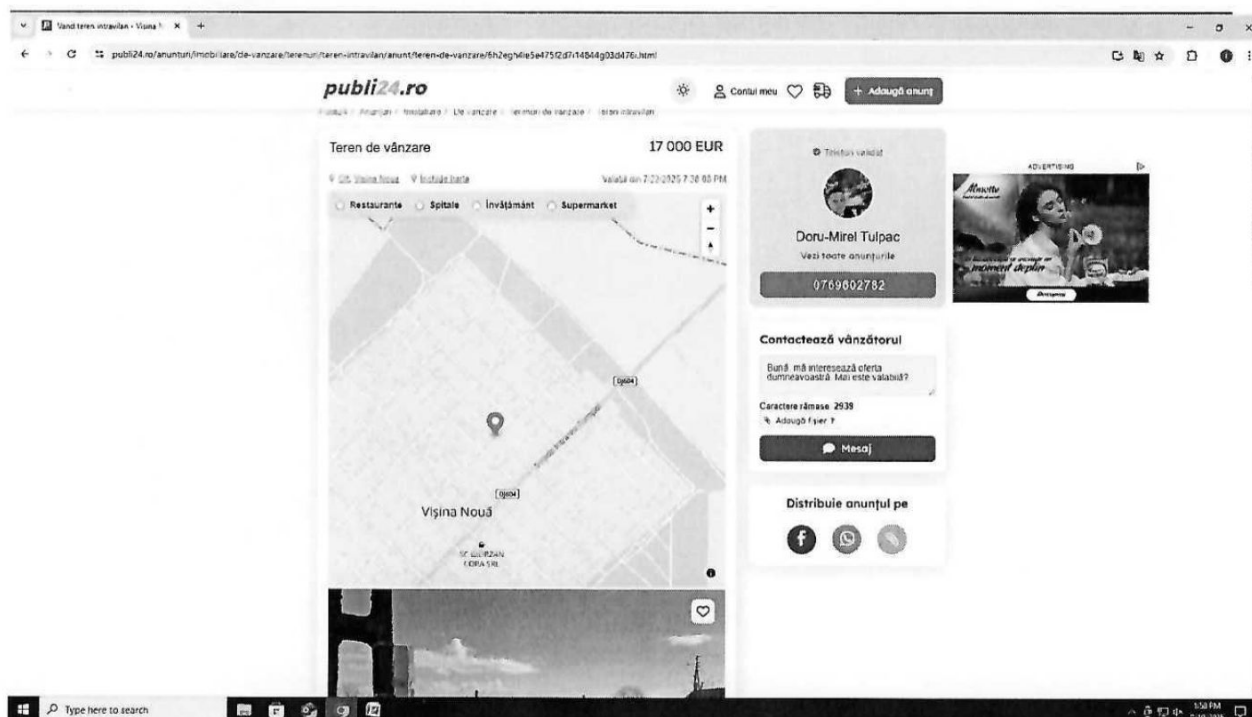
Vezi Utilaje de Construcții de Vanzare. Inregistrează-te acum

Comparabila nr. 3 – Teren intravilan in Com. Studina , sat. Studinita , str. Tudor Vladimirescu – strada comunală asfaltată ; . Suprafața 2038 mp .; Utilități – energie electrică ;
Pret oferta 12000 euro
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-comuna-studinita-olt/824i592h1750720he5i456heee4i9467.html>



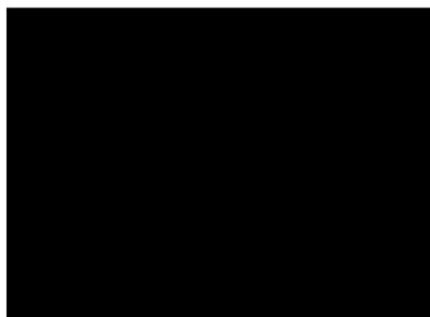
Comparabila nr. 4 – Teren intravilan in Com Visina Noua , Str Cuza Voda ; - strada asfaltata ; Suprafata 4000 mp .; Utilitati – energie electrica, ; Pret oferta 17000 euro

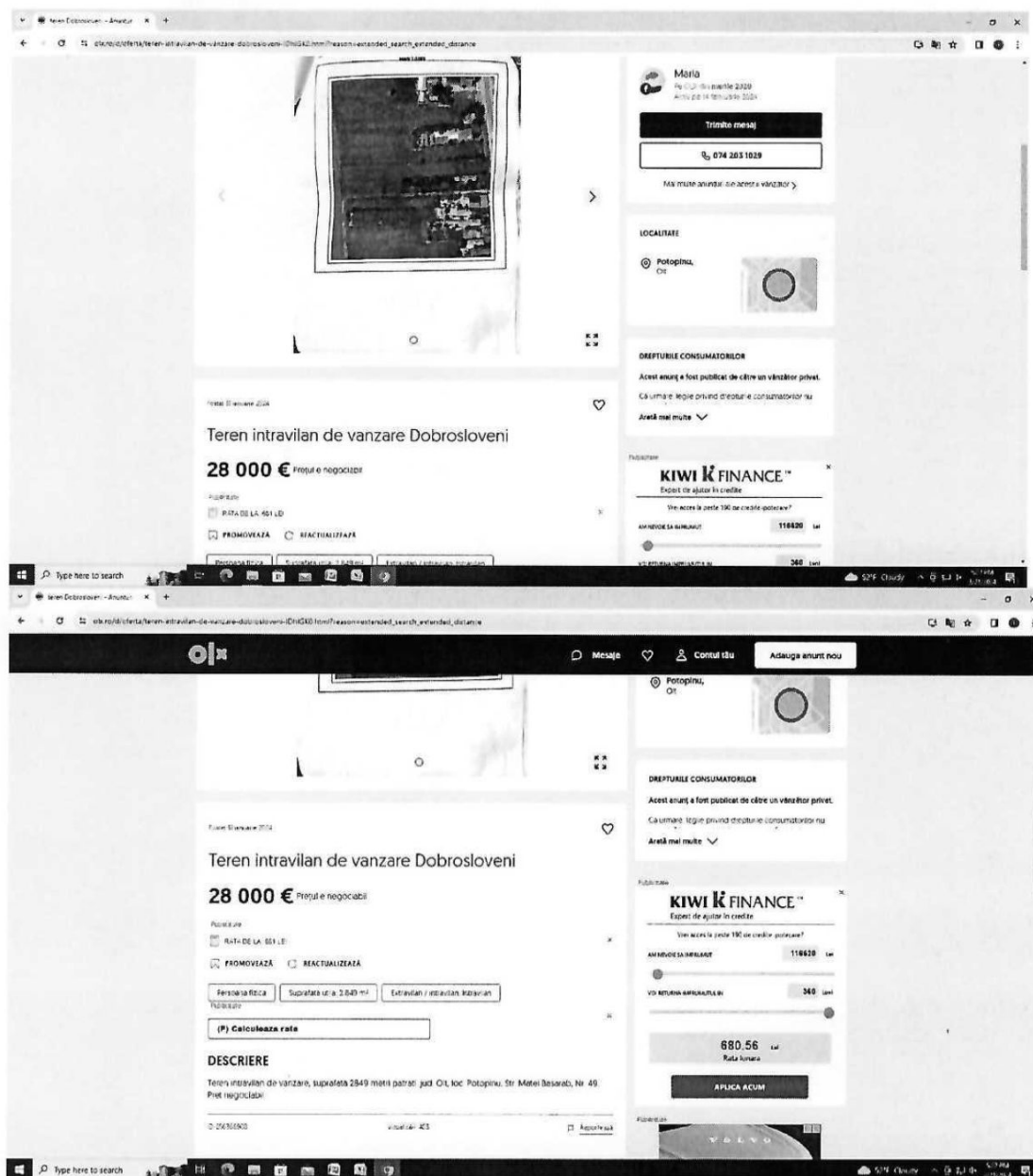
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/6h2egh4ie5e475f2d7i14844g03d476i.html>



Comparabila nr. 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

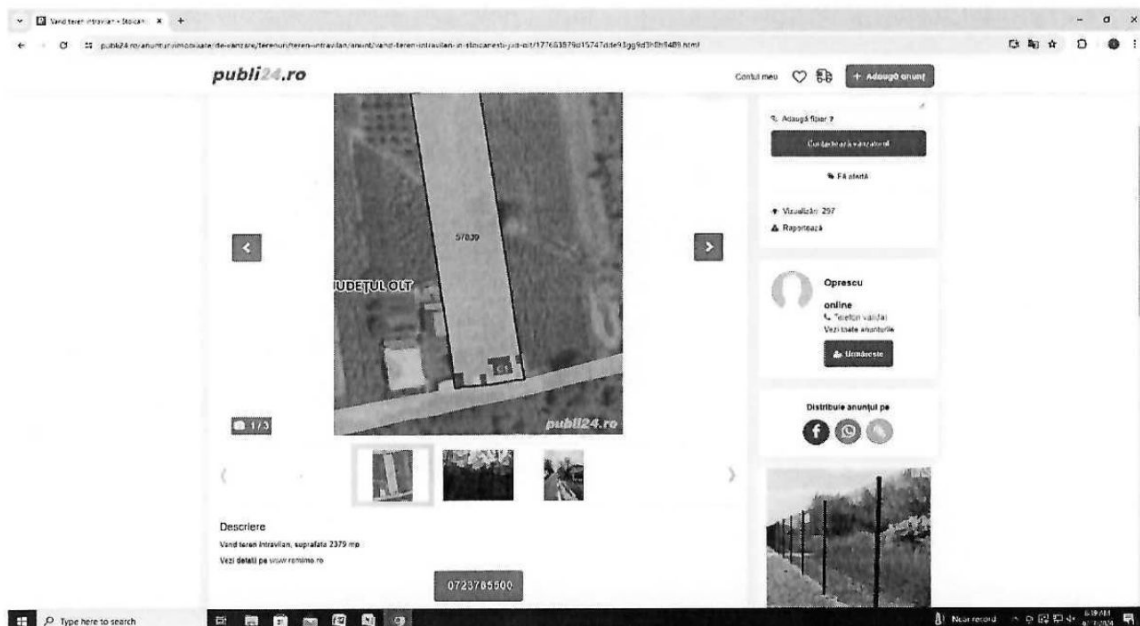
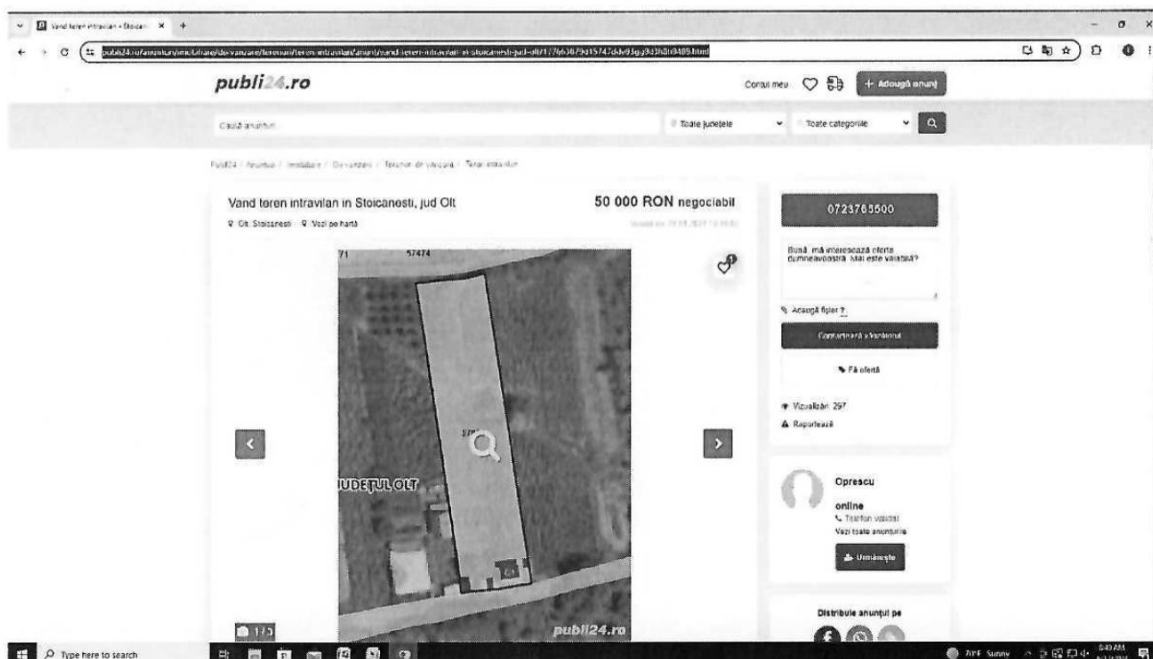
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-dobrosloveni-IDh1GK0.html?reason=extended_search_extended_distance





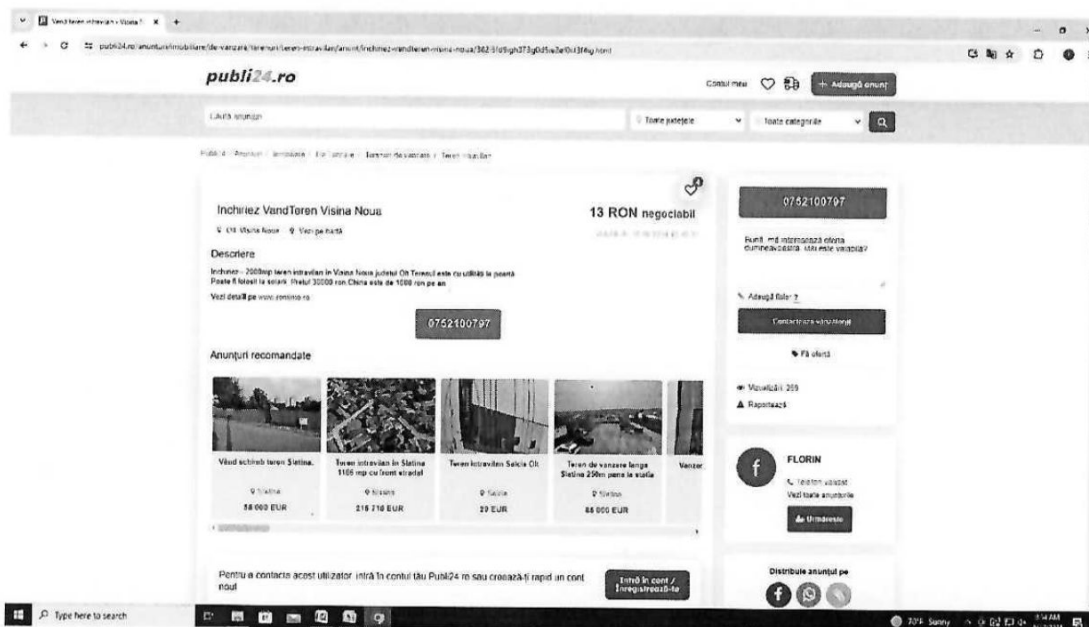
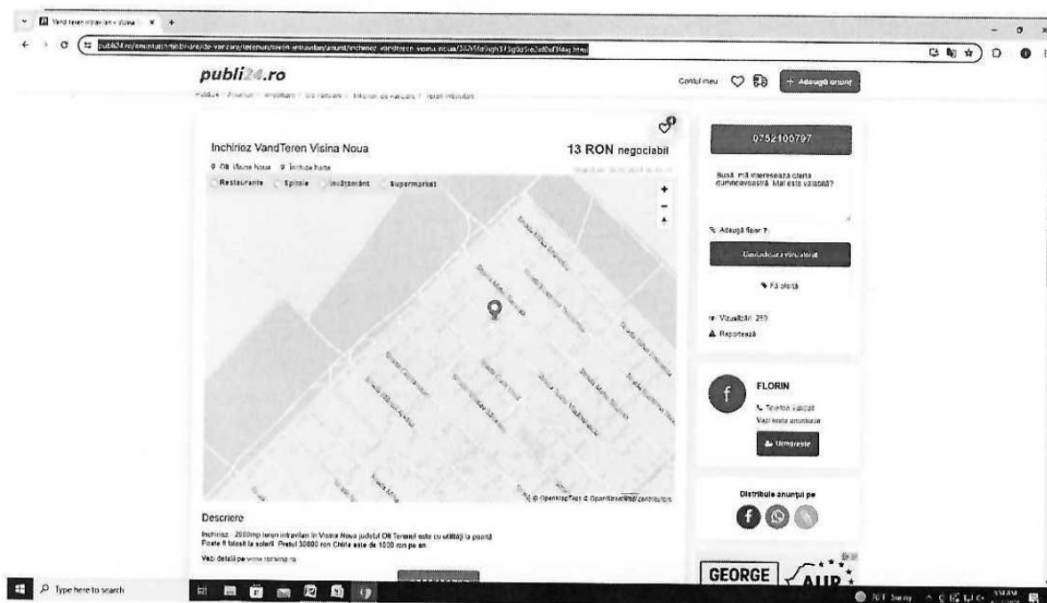
Comparabila nr. 6 – Teren intravilan in Com Stoicanesti, intravilan , jud. Olt.; Suprafata 2379 mp .; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 10000 euro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-stoicanesti-jud-olt/177663879d15747dde93gg9d3h8h9489.html>



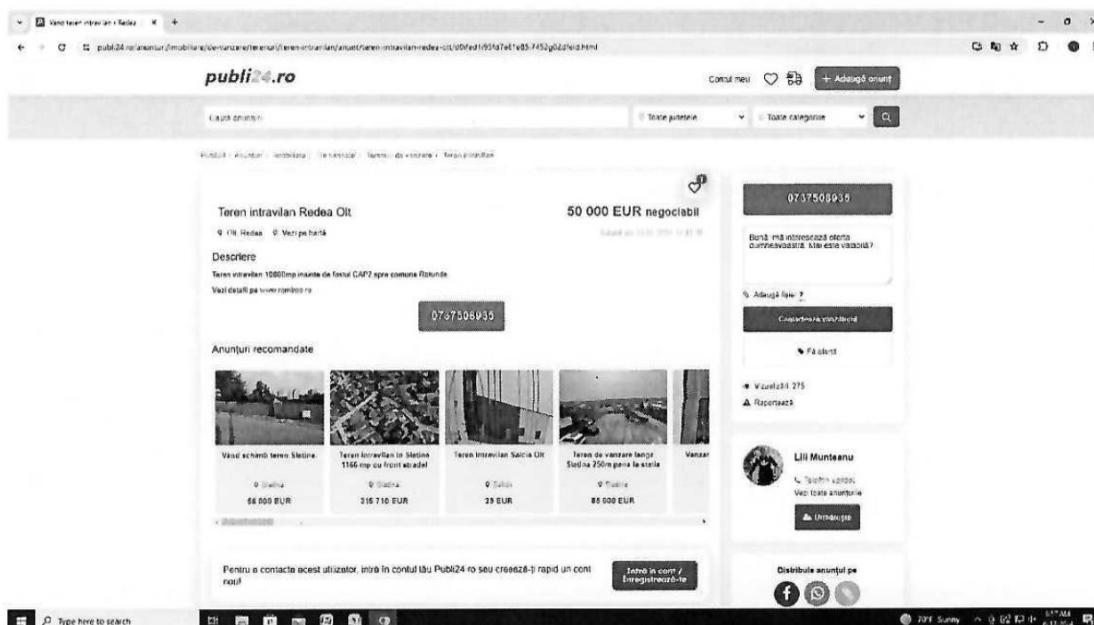
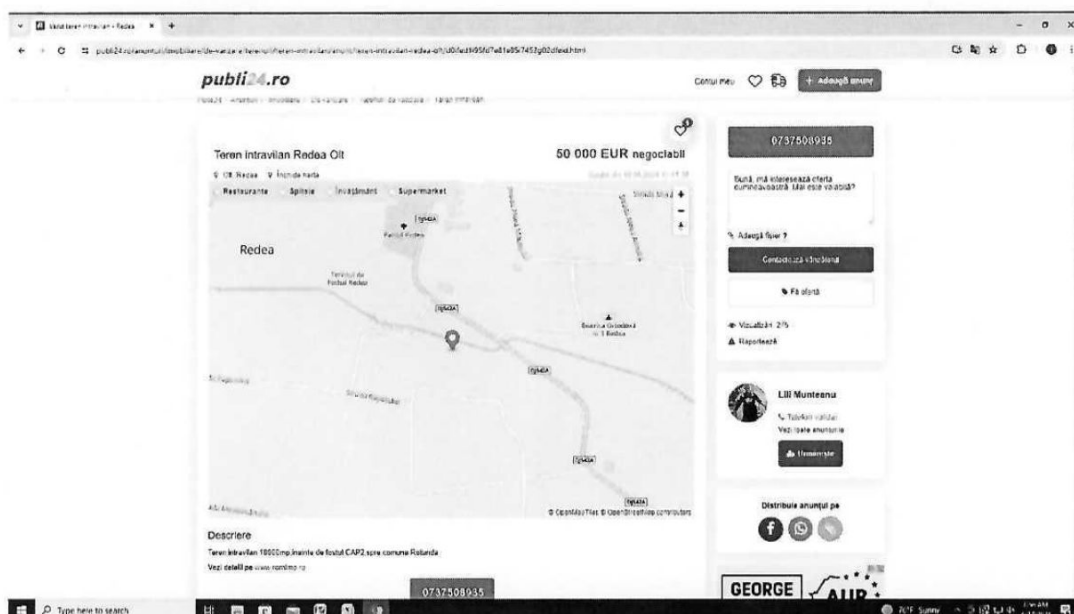
Comparabila nr. 7 – Teren intravilan in Com Visina Noua , intravilan , jud. Olt.; Suprafata 2000 mp .;
Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 6000 euro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-vandteren-visina-noua/382i5fd9igh373g0d5ie2ef0iif3f4ig.html>



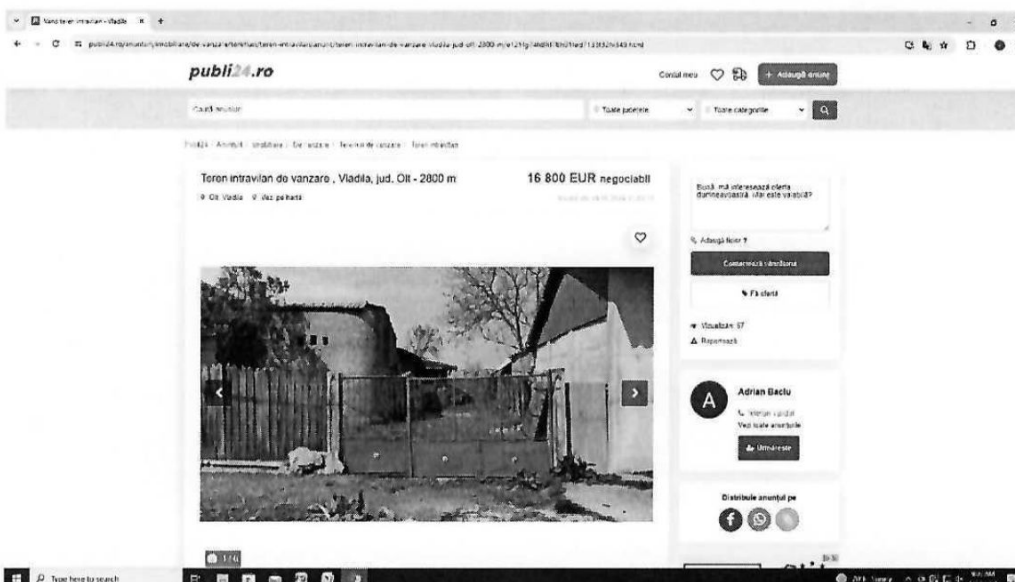
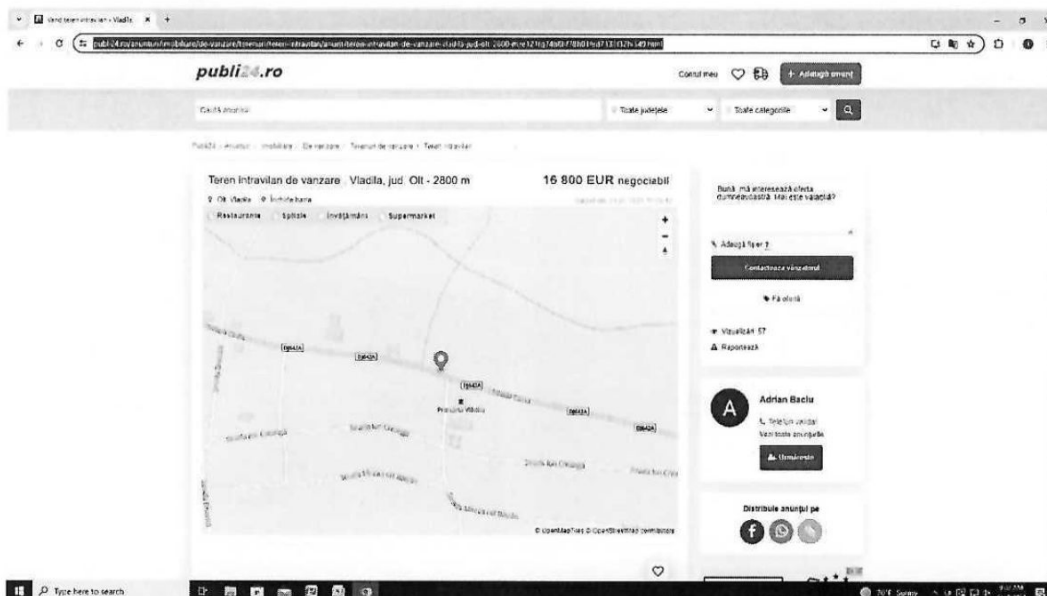
Comparabila nr. 8 – Teren intravilan in Com Redea , intravilan , jud. Olt; Suprafata 10000 mp .; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 50000 euro

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-redea-olt/d0ifed1i95fd7e81e85i7452g02dfeid.html>



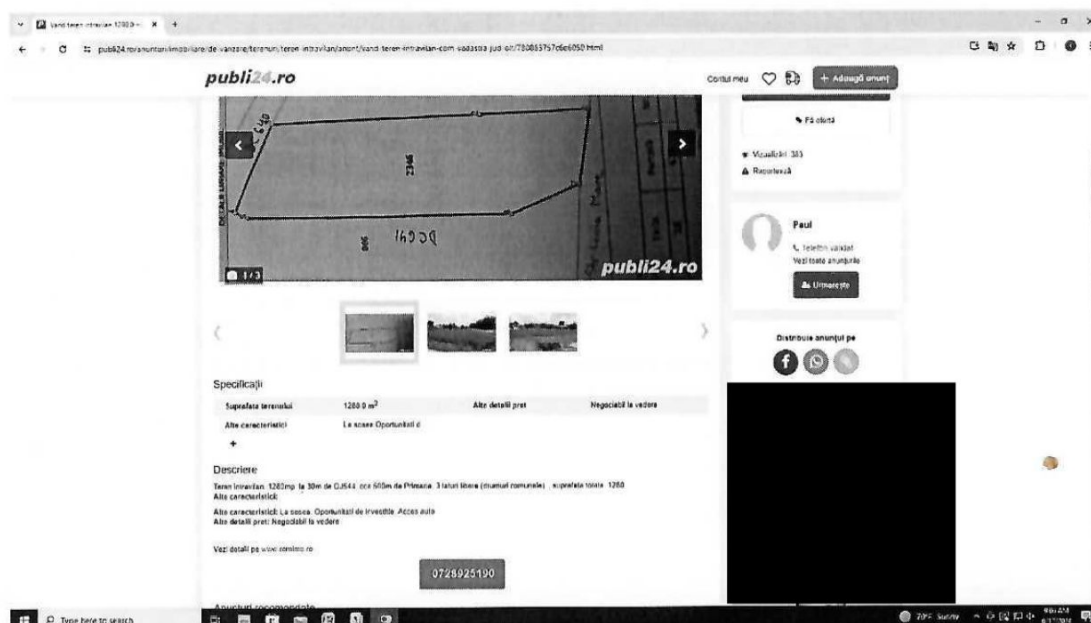
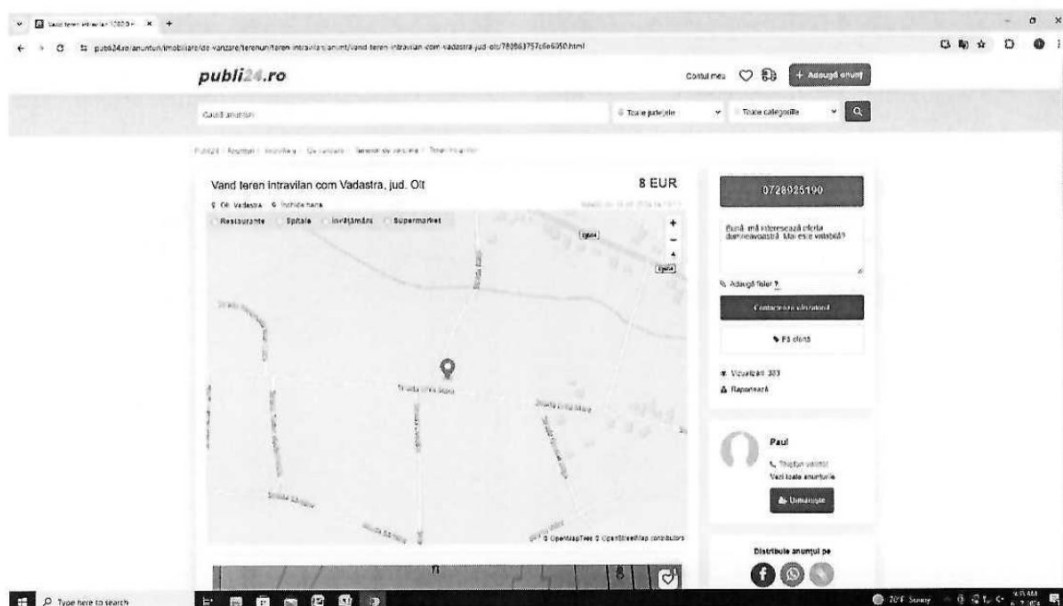
Comparabila nr. 9 – Teren intravilan in Com Vladila , intravilan , jud. Olt.; Suprafata 2800 mp .; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 16800 euro

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-vladila-jud-olt-2800-m/e121fg74h8hf78h01fed7133f32hi349.html>



Comparabila nr. 10 – Teren intravilan in Com Vladila , intravilan, jud. Olt.; Suprafata 1280 mp .; Utilitati – energie electrica, la limita proprietatii ; Pret oferta 10240 euro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-com-vadastra-jud-olt/780863757c6e6050.html>



Ajustare pentru marja de negociere

Ajustarea pentru marja de negociere s-a determinat prin contactarea telefonica a fiecarului ofertant .

Nr. oferta.	Ampasament	Suprafata(mp)	Pret oferta	Pret oferta /mp	Marja negociere	Pret ajustat	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	40.00%	3.3	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	10.00%	3.1	B
Comparabila 3	Teren intravilan in Com. Stdina , sat. Studinita , str. Tudor Vladimirescu – strada comunala asfaltata ;. . Suprafata 2038 mp .; Utilitati – energie electrica ; Pret oferta 12000 euro	2038	12000	5.89	40.00%	3.5	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	35.00%	2.8	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	40.00%	5.9	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	35.00%	2.7	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	25.00%	2.3	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	50.00%	2.5	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	20.00%	4.8	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	35.00%	5.2	J

Au fost selectate 5 oferte cele mai apropiate de subiect :

GRILA COMPARATIILOR RELATIVE

METODA COMPARATIILOR RELATIVE						
Elemente de comparatie	Teren analizat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 9
Sursa:		www.publi24.ro	www.publi24.ro	www.publi24.ro	www.publi24.ro	www.OLX.RO.ro
Pret- oferta(euro):		19000	9000	12000	17000	16800
		5.40	3.40	5.89	4.25	6.00
Valoarea ajustarii(%):		-40.00%	-10.00%	-40.00%	-35.00%	-20.00%
Valoarea ajustarii(Eur/mp):		3.24	3.06	3.53	2.76	4.80
Drept de proprietate transmis:		integral	integral	integral	integral	integral
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar	similar
Conditile de finantare:		cash	cash	cash	cash	cash
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditile de vanzare:		independent	independent	independent	independent	independent
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare:		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditile pietei:		ian.- august 2025	ian.- august 2025	ian.- august 2025	ian.- august 2025	ian.- august 2025
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Localizare:	Comuna Studina	Comuna Studina	Comuna Brastavatu	Comuna Studina	Com. Visina Noua	Comuna Vladila
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Tip drum de acces:	pietruit	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara	superioara	superioara
Utilitati langa teren:	energie electrica	energie , apa, gaze, canalizare	energie electrica	energie , apa, gaze, canalizare	energie ,	energie ,
Comparabilitate		superioara	similara	superioara	similara	similara
Suprafata:	1581	3500	2617	2038	4000	2800
Comparabilitate		inferioara	superioara	superioara	inferioara	superioara
Deschidere la strada:	18	25	15	27	14	36
Comparabilitate		superioara	inferioara	superioara	inferioara	superioara
Forma terenului:	dreptunghiulara	dreptunghiulara	neregulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
Comparabilitate		similara	inferioara	similara	similara	similara
Stare teren:	liber constructii	liber	liber	liber	liber	liber
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara

Apropiere orase	Caracal/Corabia	Caracal	Caracal	Caracal	Caracal	Caracal
Comparabilitate		similara	similara	similara	inferioara	superioara
Regim economic:	arabil (cc)	arabil (cc)	arabil (cc)	arabil (cc)	arabil (cc)	arabil (cc)
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
CMBU	rezidential	da	da	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Utilizari admise:	rezidential/comercial	rezidentiala comercial	rezidentiala comercial	rezidentiala comercial	rezidentiala comercial	rezidentiala comercial
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara

		Comparabila 1	Comparabila 2	Comarabila 3	Comarabila 4	Comparabila 9
Pret Ajustat						
Bilant ajustari						
Numar ajustari "Superioara"		3	2	2	1	3
Numar ajustari "Inferioara"		1	2	0	2	0
Numar ajustari "Similara"		12	14	12	13	11
Comparabilitate totala		superioara	inferioara	superioara	inferioara	superioara

Analiza Clasamentului		
Comparabila	Pret ajustat	Comparabilitate
Comparabila 9	4.80	superioara
Comparabila 3	3.53	superioara
Comparabila 1	3.24	superioara
Comparabila 2	3.06	inferioara
Comparabila 4	2.76	inferioara

Opinie

Din analiza datelor de mai sus, rezulta ca valoarea estimata, pentru terenul supus evaluarii, se situeaza in intervalul delimitat de comparabilele 2 si 1 (3.06 euro -3.24 euro).

S-a selectat valoarea comparabilei 2 care este cea mai apropiata de proprietatile subiect din punct de vedere al caracteristicilor fizice si economice si al amplasamentului.

Valoarea terenului liber este:

1581

1 curs euro = 5.0711 lei

Valoarea terenului liber este: 24.533 lei , rotund 24.500 lei

Valoare teren liber in euro -4838 euro

PARTEA A VII-a Analiza rezultatului și concluzia asupra valorii

Analiza rezultatului

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la judecăți consistente.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este Metoda Comparatiei Directe – Tehnici calitative – Analiza Comparatiilor relative și Analiza Clasamentului;

- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;

- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la metoda comparației directe, acestea provenind și din surse de încredere.

Concluzia asupra valorii

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul considera ca Metoda Comparatiei Directe – Tehnici calitative – Analiza Comparatiilor relative și Analiza Clasamentului este cea mai adecvată în situația față de și își exprimă o concluzie imparțială, profesională și logică privitor la opinia finală a estimării valorii de piață pentru proprietăților subiect.

Valoare de piață estimată :

Nr. crt.	Denumire și caracteristici imobil	Valoare piață estimată (lei)	Valoare piață estimată (euro)
1	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, Tarlaua 2 , Parcela 2;3;4 , jud. Olt , Nr. cadastral-51225 ; Nr. Carte Funciara - 51225	24.500 lei	4.838 euro

Evaluator

Evaluator Autorizat Membru Titular (EI, EPI, EBM)

ILIE LAURENTIU DRAGOS (Leg. 13284)





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51225 Studina

Nr. cerere	41875
Ziua	04
Luna	04
Anul	2024
Cod verificare 100165965978	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:316
Nr. cadastral vechi:464

Adresa: Loc. Studinita, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51225	1.581	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2682 / 05/02/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 367, din 29/01/2008 emis de BNP Tobescu Ecaterina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COPILESCU VIOREL 2) COPILESCU URANIA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 316)	A1
41875 / 04/04/2024		
Act Administrativ nr. cerere nr.41875, din 04/04/2024 emis de .;		
B2	se noteaza repositionarea imobilului,	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

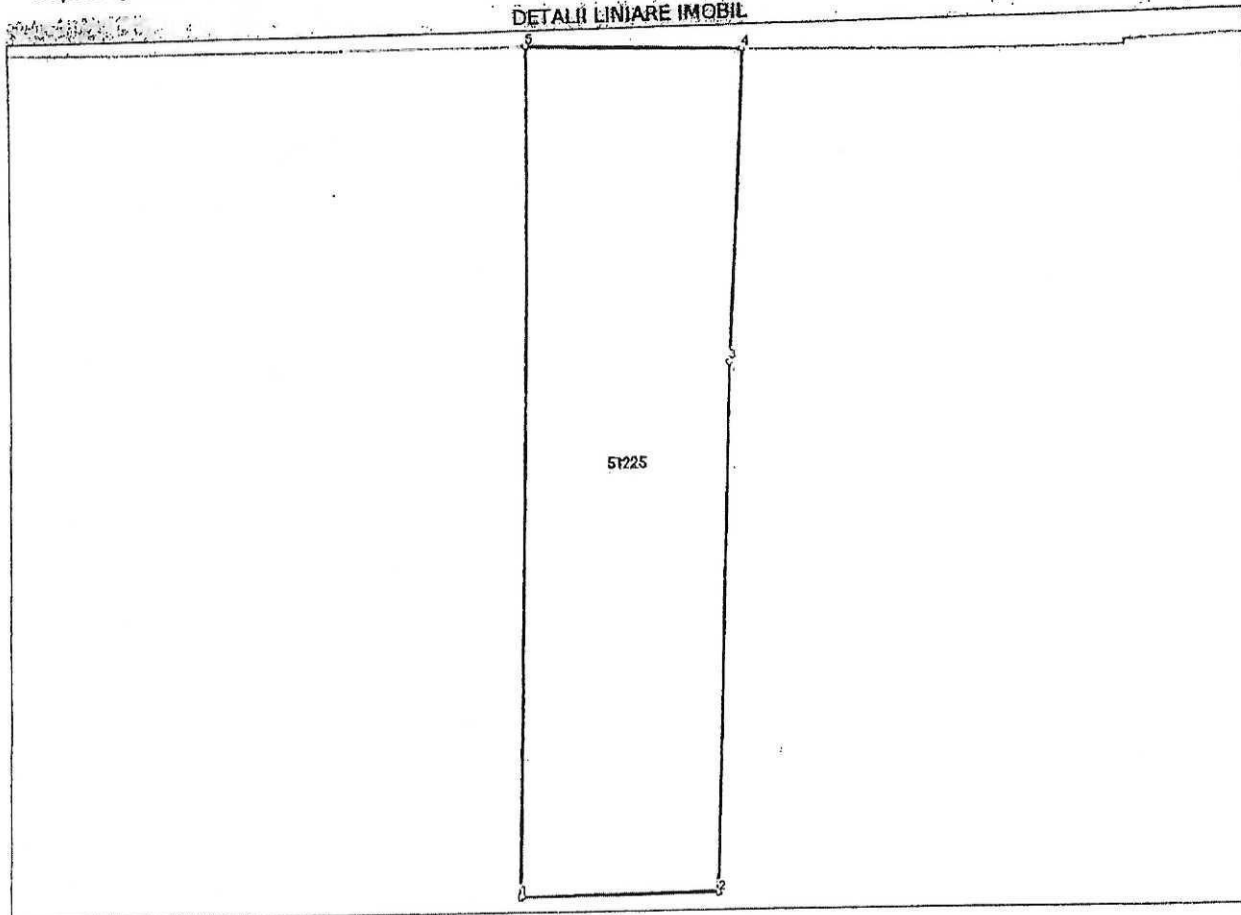
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51225	1.581	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.014	2	2;3;4	-	
2	vie	DA	567	2	2;3;4	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.773
2	3	51.36
3	4	29.671
4	5	20.581
5	1	82.042

