

Raport de evaluare al proprietății imobiliare

Teren intravilan - CF nr. 57266

Adresa: Corabia, str. Grivița Roșie, nr. 8, Jud. Olt



Proprietar:	UAT ORASUL CORABIA
Client:	UAT ORASUL CORABIA
Utilizator desemnat:	Consiliul Local al UAT CORABIA

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM

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 și prealabil al evaluatorului și al *utilizatorului desemnat*.

1 SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM; Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025 Tel: 0746955091, 0799985221 E_mail : norypopa@yahoo.com
Numele clientului	ORASUL CORABIA , cu sediul in Corabia, str. Cuza-Voda, nr. 54, judetul Olt, cod fiscal 4716810
Utilizator desemnat al evaluarii	Consiliul Local al UAT CORABIA
Data inspectiei	23.10.2025
Data evaluarii	23.10.2025
Tipul proprietății	Teren intravilan, categoria de folosinta: Curti, constructii;
Proprietar	UAT ORASUL CORABIA
Descrierea imobilului/Identificare	• Localizare: Str. Grivița Rosie, nr. 8, Corabia, jud. Olt • Număr cadastral: 52766 • Suprafață: 12 mp • Categoria de folosință: Curti - constructii • Terenul are o suprafață redusă, formă regulată și este ocupat integral de extinderea autorizată a construcției învecinate, conform: - Autorizației de construire nr. 68/13.06.2016, - Certificatului de atestare a extinderii construcției nr. 4255/19.03.2019. Construcția edificată pe teren aparține concesionarului, iar imobilul are utilitate exclusivă pentru acesta.
Utilizarea desemnata	Raportul este utilizat exclusiv de U.A.T. Orașul Corabia pentru fundamentarea prețului de vânzare către titularul construcției edificate pe teren.
Tipul valorii	Valoare de piata
Lista documentelor puse la dispozitia evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, cerere nr. 93115/14.07.2025; • Certificat de urbanism nr. 48/15.07.2025; • HCL nr.6/29.01.2024 – Act administrative trecere in domeniul privat;
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.835 Lei/eur

➤ **IPOTEZĂ SPECIALĂ – DETERMINAREA VALORII ÎN IPOTEZA UNUI TEREN LIBER ȘI CONSTRUIBIL**

- ***EVALUATORUL A DETERMINAT VALOARE ESTIMATĂ ÎN IPOTEZA SPECIALĂ ÎN CARE TERENUL AR FI CONSIDERAT LIBER DE ORICE CONSTRUCȚIE, RESPECTIV UN TEREN CONSTRUIBIL ÎN CONDIȚIILE URBANISTICE APLICABILE ZONEI.***

OPINIA EVALUATORULUI

Datorită suprafeței foarte reduse (12 mp) și naturii de teren aferent construcției, terenul evaluat nu reprezintă un lot funcțional pentru piața imobiliară. În consecință, conform SEV 230 și GEV 630, evaluatorul a aplicat metoda integrării funcționale, evaluând terenul prin raportare la loturi tipice tranzacționate în zona studiată, fără aplicarea unei ajustări disproporționate pentru dimensiune, considerând că terenul de 12 mp ar fi parte integrantă dintr-o proprietate imobiliară mai mare, astfel ca:

În baza raționamentului profesional prezentat în raportul de evaluare, cu luarea în considerare a criteriilor privind adecvarea și precizia tehnicilor/metodelor utilizate în corelație cu tipul proprietății și scopul evaluării, cantitatea și calitatea informațiilor regasite în piața specifică și utilizate în procesul de evaluare, formulez următoarea opinie:

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport, valoarea de piață a terenului evaluat este :

540 Eur, echivalent 2.745 Lei

Cu stima,
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute in acest raport sunt adevarate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influenta legata de partile implicate;
- suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile și metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului proprietarului;
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR și au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Evaluator:

Eleonora Popa

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII.....	2
1.1	CERTIFICARE	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1	PREZENTARE EVALUATOR:	6
2.2	IDENTIFICARE CLIENT:	6
2.3	UTILIZATORI DESEMNATI:	6
2.4	UTILIZAREA DESEMNATA	6
2.5	IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT, SITUATIA JURIDICA;	6
2.6	DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.7	BAZELE EVALUARII.TIPURI ALE VALORII. DEFINITII	7
2.8	DATA EVALUARII	7
2.9	DATA INSPECTIEI.....	7
2.10	MONEDA RAPORTULUI.....	7
2.11	DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVESTITIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR.....	7
2.12	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
2.13	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	8
2.14	DESCRIEREA RAPORTULUI	8
2.15	CLAUZA DE NEPUBLICARE.....	8
3	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
3.1	IDENTIFICAREA IMOBILULUI	9
3.2	LOCALIZARE ȘI AMPLASAMENT	9
3.3	CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)	9
3.3.1	<i>Descrierea terenului</i>	11
4	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
4.1	CONTEXTUL ECONOMIC GENERAL	12
4.2	PIAȚA IMOBILIARĂ LOCALĂ – CORABIA (JUDEȚUL OLT)	12
4.3	SEGMENTUL DE PIAȚĂ RELEVANT	12
4.4	FACTORI DE INFLUENȚĂ ASUPRA VALORII.....	13
4.5	NIVELUL PREȚURILOR DE PIAȚĂ ȘI TENDINȚE.....	13
4.6	CONCLUZII PRIVIND PIAȚA LOCALĂ	13
5	METODOLOGIA DE EVALUARE.....	14
5.1	DESCRIEREA ABORDĂRII ȘI A METODELOR UTILIZATE	14
5.2	REZULTATELE EVALUĂRII	17
5.2.1	<i>Opinia evaluatorului</i>	17
5.3	IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	17
5.4	FACTORI ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL, GOVERNANCE):.....	18
6	ANEXE	19
6.1	FOTOGRAFII	19
6.2	DATE DE PIAȚA- OFERTE / VANZARI	19

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Prezentare evaluator:

Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM;

Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025;

Sediul: Bals, Str. N. Titulescu, nr. 38, Jud. Olt

CIF: 23642026

Tel: 0746955091, 0799985221

E_mail : norypopa@yahoo.com

Subsemnata declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2.2 Identificare client:

PRIMARIA ORASULUI CORABIA, JUD. OLT

Sediul : CORABIA, str.Cuza-Voda, nr.54, CIF: 4716810

2.3 Utilizatori desemnati:

ORASUL CORABIA

2.4 Utilizarea desemnata

Raportul este utilizat exclusiv de **U.A.T. Oraşul Corabia** pentru fundamentarea preţului de vânzare către titularul construcţiei edificate pe teren;

2.5 Identificarea imobilului de evaluat, Situatia juridica;

- **Imobil:** Teren intravilan Curti - constructii cu o suprafata de 12 mp.
- **Localizare:** Orasul Corabia, judeţul Olt, str. Griviţa Rosien nr. 8.
- **Regimul juridic al proprietăţii:**
 - Proprietar: Oraşul Corabia – proprietate privată.
- **Regim urbanistic (din CU):**
 - În intravilan, conform PUG Corabia (HCL 47/2007)
 - Destinaţie actuală: Curti, constructii – ocupat de constructie
 - Scop CU: evaluare
 - Posibil racord utilităţi: apă, energie electrică, gaz,
- **Categoria de folosinţă:** teren **Curti, constructii**, confirmat şi de certificatul de urbanism nr. 48/15.07.2025.

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietar: UAT ORASUL CORABIA ; Terenul face parte din domeniul privat al UAT;

Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

Sarcini: Conform extrasului de CF prezentat, Terenul este concesiionat pe o perioada de 20 de ani incepand cu data de 04.07.2014;

Titularul dreptului de concesiune: Asanica Marinela Dana.

Ipoteza evaluarii: liber de sarcini

2.7 Bazele evaluarii. Tipuri ale valorii. Definitii

Conform SEV 102 – *Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, concluzia evaluatorului asupra valorii.*

Tipuri ale valorii definite în SEV 102

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ va fi schimbat, la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

2.8 Data evaluării

Raportul a fost întocmit cu luarea în considerare a datelor cunoscute la 23.10.2025.

2.9 Data inspecției

Proprietatea a fost inspectată la data de 23.10.2025 în prezența unui reprezentant al proprietarului.

2.10 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimată în lei și eur.

2.11 Documentarea efectuată; Amploarea investigațiilor; Natura și sursa informațiilor.

Informațiile utilizate au fost:

- ⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și dimensiunile din acte;
- ⇒ Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- ⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ⇒ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, avize, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ⇒ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ⇒ baza de date a evaluatorului
- ⇒ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
- ⇒ informații existente pe site-urile: www.olx.ro, revistele de profil, Piața imobiliară referitoare la tranzacții, oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare de la nivelul zonei în care se situează imobilul supus evaluării.

Sursele de informare specifice sunt menționate în cadrul raportului într-un capitol separat, dar și în alte capitole, acolo unde susținerea explicațiilor face necesar ca acestea (sursele) să fie evidențiate/citate.

2.12 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea valuatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.13 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR**, compuse din:

- ✓ SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- ✓ SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102);
- ✓ SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103);
- ✓ SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104);
- ✓ SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105);
- ✓ SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- ✓ SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ;
- ✓ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;

2.14 Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.15 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (Iunie 2025) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din Slatina și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizator desemnatului menționati. Nu accept nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

3 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1 Identificarea imobilului

- **Adresa:** Orașul Corabia, str. Grivița Roșie, nr. 8, județul Olt
- **Număr cadastral:** 52766
- **Carte funciară:** CF nr. 52766 Corabia
- **Categoria de folosință:** Curți – construcții
- **Suprafață totală:** 12 mp (conform planului de amplasament și delimitare în proiecția Stereo 70)
- **Forma terenului:** dreptunghiulară;

3.2 Localizare și amplasament

Proprietatea evaluată este situată în **zona centrală a orașului Corabia**, într-un cartier rezidențial consolidat, format preponderent din locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P–P+1), cu loturi de mici și medii dimensiuni. Zona reprezintă una dintre zonele vechi ale orașului, caracterizată printr-o structură urbană compactă, străzi locale înguste, cu trafic redus spre moderat.

Amplasamentul se află la distanțe mici față de principalele instituții publice din municipiu, ceea ce îi conferă un nivel ridicat de accesibilitate și atractivitate urbană. În imediata proximitate se regăsesc:

- **Parchetul de pe lângă Judecătoria Corabia**
- **Judecătoria Corabia**
- **Primăria și zona centrală administrativă** (la ~250–300 m vest)
- **Grădinița Nr. 1**
- **Școala Gimnazială / unități educaționale**
- **Parcul central și spații verzi ample**, la o distanță de aproximativ 300 m
- **Spitalul Orășenesc Corabia**, aflat la circa 350–400 m sud-est
- **Spații comerciale de tip magazine de cartier, farmacii, unități de servicii.**

Zona beneficiază de **acces la toate utilitățile publice**: energie electrică, apă, canalizare și rețea de telecomunicații, rețea de gaze naturale în proximitate (unde este disponibilă).

Strada Grivița Roșie este o stradă secundară, care intersectează artere locale importante. Traficul auto este redus, preponderent local, iar traficul pietonal este moderat, datorită proximității instituțiilor de învățământ și administrative. Zona are un caracter liniștit, specific cartierelor de locuințe individuale.

Din punct de vedere urbanistic, zona este una **preponderent rezidențială**, cu funcțiuni complementare (instituții publice, mici comerțuri, servicii), ceea ce creează o **mixitate echilibrată** și o **accesibilitate foarte bună** către centrul urban.

În ansamblu, amplasamentul este **favorabil**, fiind situat într-o zonă cu infrastructură adecvată, utilități complete și acces facil la principalele puncte de interes ale orașului Corabia.

3.3 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Cea mai bună utilizare (CMBU) – IPOTEZA SPECIALĂ: teren liber construibil

În cadrul ipotezei speciale solicitate de client, conform căreia terenul de 12 mp este considerat liber de construcții și construibil, determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) se realizează distinct de situația existentă.

Analiza CMBU are scopul de a determina utilizarea care este **legal permisă, fizic posibilă, fezabilă economic** și care **produce cea mai mare valoare** pentru proprietate, la data evaluării.

- Legal permisă:

Reglementările urbanistice specifice zonei (rezidențial / mic urban) permit:

- locuințe individuale,
- construcții cu regim mic de înălțime,
- anexe gospodărești,
- funcțiuni complementare locuirii.

Prin urmare, în ipoteza specială, se consideră că terenul respectă cerințele legale minime dacă este integrat într-un lot tipic admis de PUG/PUZ

- Fizic posibilă:

Chiar dacă suprafața este redusă (12 mp), în ipoteza specială terenul este tratat ca fiind parte dintr-un **lot tipic** al zonei centrale rezidențiale din Corabia. Prin urmare, se consideră că terenul ar putea permite, în contextul unei proprietăți imobiliare integrate:

- funcțiuni rezidențiale,
- funcțiuni complementare locuirii,
- extinderi sau anexe,
- amenajări aferente unei locuințe existente.

În această ipoteză, terenul nu este privit ca un lot independent, ci ca o **parcelă integrabilă** în proprietatea construită tipică pieței.

- Fezabilă economic:

În ipoteza specială, terenul este evaluat ca parte a unui lot **liber construibil**, ceea ce îl plasează în categoria terenurilor cu utilitate urbanistică normală pentru zona centrală a Corabiei.

Astfel:

- există cerere pentru loturi construibile în zona centrală,
- valorile de piață sunt stabile și susținute,
- utilizarea ca teren construibil este **fezabilă economic** în piața locală,
- investițiile realizabile pe un lot tipic sunt profitabile pentru utilizatorii finali.

- Utilizarea care maximizează valoarea

În contextul ipotezei speciale, utilizarea ca **teren construibil rezidențial** (individual sau ca parte a unei proprietăți integrate mai mari) este cea care:

- maximizează valoarea de piață,
- este în concordanță cu piața locală,
- permite estimarea valorii unitare la nivelul terenurilor similare din zonă (40–50 €/mp).

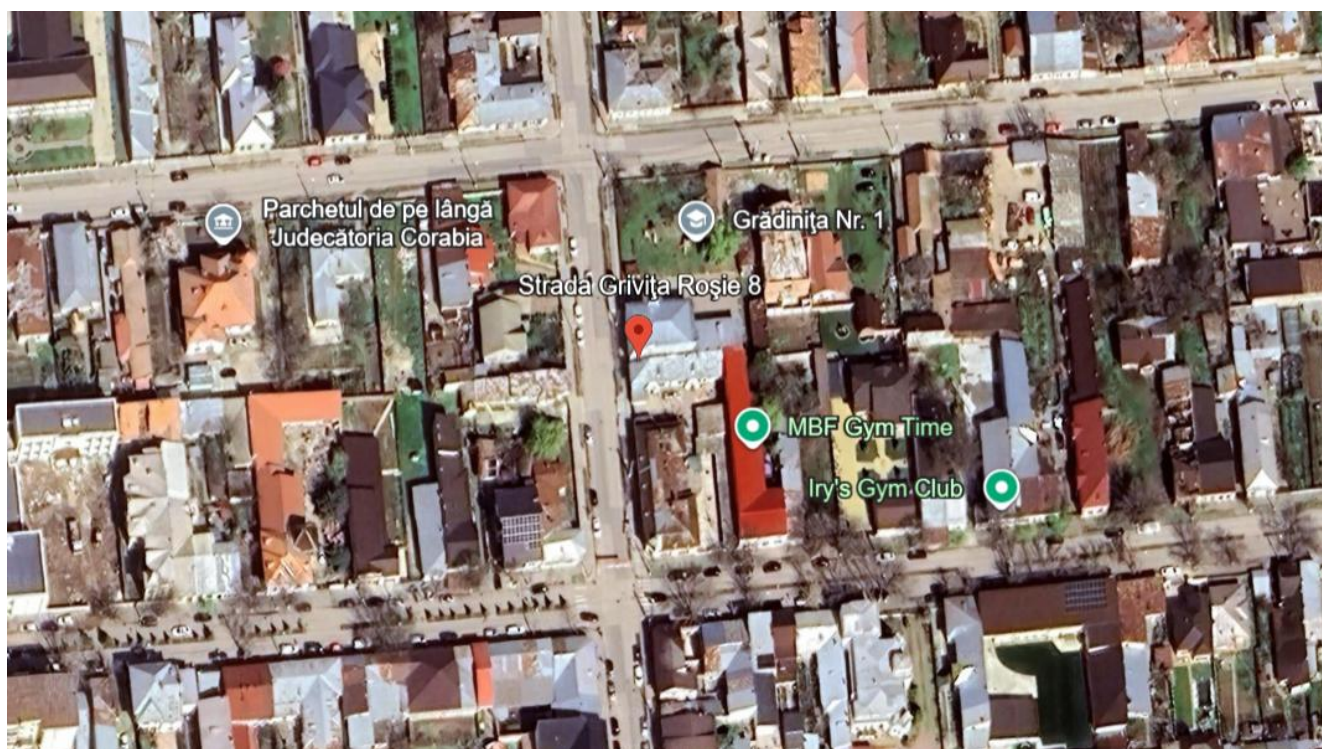
Astfel, **utilizarea de teren liber construibil este utilizarea cea mai avantajoasă** în ipoteza specială.

✓ **Concluzie CMBU – Ipoteza speciala:**

În ipoteza specială în care terenul este considerat liber de construcții și construibil, Cea mai bună utilizare (CMBU) este utilizarea rezidențială, ca teren construibil integrabil într-un lot de

dimensiuni tipice pieței locale, aceasta fiind utilizarea legal permisă, fizic posibilă, fezabilă economic și cea care maximizează valoarea proprietății..

Proprietatea evaluata



3.3.1 Descrierea terenului

Terenul evaluat este situat în intravilanul orașului Corabia, pe strada Grivița Roșie nr. 8, jud. Olt, fiind identificat cadastral cu nr. 52766 și având o suprafață de 12 mp, conform extrasului de carte funciară.

Accesul la teren se realizează prin intermediul proprietății construite din care face parte extinderea, acesta neavând deschidere proprie la strada Grivița Roșie. Amplasamentul beneficiază

însă de infrastructura zonei, respectiv de acces la toate utilitățile urbane: rețea de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, precum și telecomunicații. Utilitățile sunt preluate prin conexiunile existente ale construcției principale.

Din punct de vedere juridic, terenul a făcut parte din domeniul public al UAT Corabia, fiind concesionat anterior conform contractului nr. 11500/04.07.2014. Ulterior, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 6/29.01.2024, imobilul a fost trecut în domeniul privat al orașului, fapt care permite înstrăinarea acestuia. Terenul este în prezent liber de sarcini reale suplimentare, cu excepția drepturilor inerente utilizării sale ca teren aferent construcției.

4 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1 Contextul economic general

Piața imobiliară din România în anul 2025 a înregistrat o **tendință generală de stabilizare** după fluctuațiile generate în perioada 2021–2023 de creșterea costurilor de construcție și de dobânzile ridicate.

În mediul urban mic, cum este orașul **Corabia**, piața terenurilor intravilane se menține **relativ echilibrată**, cu o **cerere moderată și o ofertă constantă**, specifică localităților cu rol administrativ și servicii de proximitate.

4.2 Piața imobiliară locală – Corabia (județul Olt)

Orașul Corabia, situat pe malul Dunării, are o populație de aproximativ 15.000 locuitori și un profil economic preponderent **agricol și de servicii**, cu dezvoltare lentă a investițiilor private.

Infrastructura urbană este însă **relativ bine dezvoltată**, majoritatea străzilor fiind racordate la utilități publice: energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale.

Piața imobiliară din orașul Corabia este una de dimensiuni reduse, cu un număr relativ mic de tranzacții raportate anual, specific localităților mici din sudul județului Olt. Activitatea imobiliară este stabilă, fără variații bruște ale prețurilor, dar cu o disponibilitate scăzută de terenuri construibile în zonele centrale. Cererea provine în principal din partea rezidențială – proprietari de locuințe, persoane care intenționează să extindă sau să reabiliteze proprietățile existente, investitori locali și persoane care achiziționează loturi pentru construcția unei case.

Oferta este formată din:

- terenuri intravilane medii și mari (500–2.000 mp),
- loturi centrale cu acces la utilități,
- loturi de dimensiuni mari (peste 1.000 mp) la periferia orașului.

În zona centrală, terenurile de mici dimensiuni sunt foarte rare pe piață și sunt aproape inexistente ca oferte independente.

4.3 Segmentul de piață relevant

Pentru terenul analizat – intravilan construibil, situat în zona rezidențială periferică a orașului Corabia – segmentul de piață relevant este reprezentat de:

- terenuri intravilane **cu suprafețe între 300 și 1.500 mp**,
- amplasate **în zone similare din Corabia**,

- **libere de construcții, cu acces direct la drum public și utilități la stradă.**

Piața comparabilă este **locală**, cu influențe reduse ale pieței regionale (Caracal, Turnu Măgurele) din cauza cererii limitate și a contextului demografic.

4.4 Factori de influență asupra valorii

Determinarea valorii de piață a terenurilor intravilane din Corabia este influențată de următorii factori principali:

4.5 Nivelul prețurilor de piață și tendințe

Analiza ofertelor publice active în lunile **octombrie–noiembrie 2025** arată următoarele repere de piață:

Nr.	Suprafață	Preț total	€/mp	Observații
C1	665 mp	20.000 €	30 €/mp	utilități, intravilan
C2	1.152 mp	60.000 €	52 €/mp	zonă centrală, lot mare, construcție veche pe teren
C3	1.880 mp	40.000 €	21 €/mp	str. Ștefan cel Mare
C4	396 mp	10.000	25,25	utilități, drum pietruit

Adresă / Zonă	Suprafață (mp)	Preț cerut (€)	€/mp cerut	Observații
Str. Mercur, Corabia	396	10.000	25,25	utilități, drum pietruit
Str. Mercur, Corabia	665	20.000	30,08	front îngust
Str. Carpați, Corabia	1.880	40.000	21,28	utilități, front redus
Str. Fratii Golesti, central	1.150	60.000	52,08	Cu constructive veche

După ajustarea pentru **negociere (–10%-15%)** și diferențele de caracteristici, prețurile de referință se situează între **21 și 45 €/mp**, valoarea medie fiind **≈ cca 30 €/mp**.

4.6 Concluzii privind piața locală

- Nivelul prețurilor pentru terenuri construibile (ipoteza specială)
- Analiza comparabilelor conduce la un interval realist:
- Minim: 20–25 €/mp
- Mediu: 30–40 €/mp
- Maxim: 45–55 €/mp în zona centrală
- În contextul amplasării centrale pe strada Grivița Roșie, prețul unitar adoptat pentru această ipoteză este: **≈ 40–45 €/mp**

Concluzie – Analiza pieței

Piața imobiliară din Corabia este una activă la nivel local, cu valori moderate și cu cerere concentrată pe loturi construibile de dimensiuni standard. Terenul evaluat, având 12 mp și fiind aferent construcției, nu poate fi comercializat pe piața liberă și are o valoare determinată exclusiv prin integrarea în proprietatea adiacentă. În ipoteza specială, terenul este tratat ca parte a unui lot constructibil, iar valoarea reflectă nivelul pieței în zona centrală a orașului, situat în intervalul **40–45 €/mp**.

5 METODOLOGIA DE EVALUARE

5.1 Descrierea abordării și a metodelor utilizate

Evaluatorul a aplicat metodele recunoscute de Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) și de Standardele ANEVAR 2025, selectând abordarea cea mai relevantă în funcție de natura bunului evaluat, scopul evaluării și disponibilitatea datelor de piață.

Conform SEV 103 – Abordările în evaluare, un evaluator poate utiliza una sau mai multe dintre următoarele abordări:

Conform **SEV 103 – Abordările în evaluare**, un evaluator poate utiliza una sau mai multe dintre următoarele abordări:

Abordare	Descriere	Domeniu de aplicare
Abordarea prin piață	Compararea activului evaluat cu alte active similare vândute sau oferite spre vânzare, ajustate pentru diferențe.	Activ imobiliar cu piață activă, date comparabile disponibile.
Abordarea prin venit	Transformarea beneficiilor economice viitoare (venituri nete) într-o valoare actuală.	Proprietăți care generează venit (ex. imobile închiriate).
Abordarea prin cost	Estimarea valorii prin costul de înlocuire net al activului, minus deprecierea cumulată.	Proprietăți specializate, clădiri noi sau cu utilizare publică.

Alegerea abordării aplicabile

Pentru terenul intravilan situat în **orașul Corabia, str. Grivița Roșie, nr. 8**, s-au analizat cele trei abordări teoretice, rezultând următoarele:

- **Abordarea prin piață** este cea mai relevantă și aplicabilă, întrucât există tranzacții și oferte recente de terenuri similare în oraș (OLX, Romimo, Storia), iar piața locală este funcțională.
- **Abordarea prin venit** nu este aplicabilă, deoarece terenul nu generează venituri directe și este deținere publică, neînchiriată.
- **Abordarea prin cost** nu se aplică întrucât terenul nu include construcții sau amenajări semnificative.

Prin urmare, evaluarea s-a realizat **exclusiv prin abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe**, conform cerințelor **SEV 103**.

Metoda comparațiilor directe (principiul substituției)

Definiție conform SEV 103

„Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului evaluat cu active similare, pentru care sunt disponibile informații privind prețurile de vânzare sau ofertele din piață.”

Această metodă se bazează pe **principiul substituției**, conform căruia un cumpărător prudent nu va plăti pentru un bun mai mult decât costul necesar pentru achiziția unui alt bun cu utilitate și caracteristici similare.

Etapele aplicării metodei

Conform **GEV 630**, etapele obligatorii ale aplicării metodei comparațiilor directe sunt:

1. **Identificarea unității de comparație** – în cazul terenurilor, unitatea de bază este prețul pe metru pătrat (€/mp).

2. **Selectarea comparabilelor relevante** – oferte și tranzacții recente, similare ca amplasament, suprafață, regim juridic și utilități.
3. **Analiza comparabilității** – stabilirea elementelor de diferențiere între comparabile și terenul evaluat (mărime, front, drum, utilități, destinație).
4. **Ajustarea prețurilor unitare** – aplicarea corecțiilor procentuale pentru a aduce fiecare comparabilă la nivelul subiectului evaluat.
5. **Reconcilierea valorilor ajustate** – calculul valorii unitare finale (pondere medie ajustată) și determinarea valorii totale.

Elementele de comparație de care s-a ținut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- Tipul comparabilelor: tranzacții sau oferte
- Cheltuieli imediate după cumpărare
- Localizarea
- Elemente fizice:
 - dimensiune
 - raportul laturilor
- Amenajări
- Utilități

Importanța acestor criterii a fost luată în calcul în ordinea descrescătoare a prezentării lor.

Comparabilele selectate sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
2	Restricții legale	fără restricții	fără restricții	fără restricții	intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Str. Grivița Roșie, central	Str. Mercur, median	Str. Mercur, median	Str. Frații Golești,
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	12	396	665	1,152
	Forma, raport front / adâncime:	-	dreptunghiular 1/5.6	dreptunghiular, 1/ 3.2	dreptunghiular, 1/ 2.4
	Front stradal - aprox :	-	8.42	14.5	22
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitățile zonei:	En. Electrica, apă, canalizare, gaze - la strada	En. Electrica, apă, canalizare, gaze - la strada	En. Electrica, apă, canalizare, gaze - la strada	En. Electrica, apă, canalizare, gaze - la strada
9	Zonare:	Rezidențial/Comercial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
	Pret total (EURO)		10,000	20,000	60,000
	Pret / mp (EURO)		25.25	30.08	52.08

Tabelul de calcule:

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE - TEREN LIBER				
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Str. Grivița Roșie, central	Str. Mercur, median	Str. Mercur, median	Str. Frații Golești,
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	12	396	665	1,152
PREȚ VÂNZARE EUR				
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		25.25	30.08	52.08
TIP COMPARABILA (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-2.50	-3.00	-5.20
Pret de vanzare ajustat		22.75	27.08	46.88
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 22.75	€ 27.08	€ 46.88
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Str. Grivița Roșie, central	Str. Mercur, median	Str. Mercur, median	Str. Frații Golești,
Cuantum ajustare (%)		10.0%	10%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 2.30	€ 2.70	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 25.05	€ 29.78	€ 46.88
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (dimensiune) si forma	12	396	665	1,152
Cuantum ajustare suprafața (%)		0%	5%	10%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 1.50	€ 4.70
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 27.35	€ 33.98	€ 51.58
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la strada	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la strada	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la strada	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la strada
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 27.35	€ 33.98	€ 51.58
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	Rezidential/Comercial	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 27.35	€ 33.98	€ 51.58
Preț ajustat (Eur/mp)		27	34	52
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 4.60	€ 6.90	€ 4.70
	(procentual)	20%	25%	10%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 4.60	€ 6.90	€ 4.70
	(procentual)	20.22%	25.48%	10.0%
Ajustari calitative				
grad de similaritate, interval		20–30 €/mp — valoarea minimă realistă pentru zona analizată	30–40 €/mp — reflectă poziție bună, dar nu maximă	40–55 €/mp — comparabilă premium, cea mai apropiată de subiect

Ajustarile cantitative si calitative s-au luat în considerare astfel:

- **C1:** 35–40 €/mp — reflectă poziție bună, dar nu maximă
- **C2:** 40–55 €/mp — comparabilă premium, cea mai apropiată de subiect
- **C3:** 20–28 €/mp — valoarea minimă realistă pentru zona analizată

Intervalul relativ al pieței pentru zona centrală: **40–45 €/mp**

Această valoare este:

- susținută de comparabila C3,
- justificată prin calitate și amplasament,
- conformă cu intervalele calitative din grilă,
- aliniată pieței locale pentru terenuri intravilane centrale.

5.2 Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori :

Concluzie:

Suprafata (mp)	12
Opinie / mp	€ 45.0
Valoare estimata _EURO	540
Valoare_LEI	2,745
Curs valutar	5.0835
Data evaluarii	23.11.2025

5.2.1 Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută la abordarea prin piață/metoda comparației.

540 Eur, echivalent 2.745 Lei

5.3 Ipoteze și condiții limitative

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

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ⇒ Presupune că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informată de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare și 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;
- ⇒ Evaluarea a fost întocmită în ipoteza că proprietatea poate deține toate avizele și autorizațiile necesare utilizării propuse conform documentației / memorii tehnice.

- ⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- ⇒ Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul CF și din informațiile care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client;
- ⇒ valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- ⇒ orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ⇒ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ 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 referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

5.4 Factori ESG (Environmental, Social, Governance):

Impactul factorilor ESG asupra valorii terenului este **scăzut** în situația existentă, având în vedere suprafața minimă, lipsa unei utilizări independente și integrarea în structura construită.

În ipoteza specială, factorii ESG pot influența marginal valoarea terenului prin:

- amplasamentul urban favorabil,
- accesul la utilități și servicii,
- stabilitatea socio-economică a zonei,
- claritatea regimului juridic și a procedurilor administrative.

În ansamblu, factorii ESG **nu generează modificări semnificative de valoare**, dar susțin stabilitatea și predictibilitatea pieței pentru terenurile construibile situate în zona centrală a orașului Corabia.

6 ANEXE

6.1 Fotografii

Accesul la proprietate, zona vecinatati



6.2 Date de piata- Oferte / vanzari

Comparabila 1

publi24.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

Teren intravilan

10 000 EUR
negociabil

Olt, Corabia

Valabil din 5/6/2025 5:09:27 AM

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	198	-	-	-	-

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	47.086
2	3	4.21

Specificații

Descriere

Vând teren intravilan cadastrat 396 m2 cu deschidere de 8.42 situat în strada Mercur nr 42 Orașul Corabia Județul Olt . Iluminat stradal, strada pietruita, apa, canal.

F

Florin Popa

Vezi toate anunțurile

0722892308

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/819g5437he2e747ie3gd3g1f27589060.html?_gl=1*1m12mk9*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw6ZTCBhBOEiwAqfwJdyYPuYvuXSZeIscYhIKlvXQd13CMX8N9N3-sx9Wm4HzlOpXU2OIXshoCFC0QAvD_BwE

Comparabila 2

Vand teren intravilan Corabia, 665 mp

20 000 EUR
negociabil

Valabil din 7/21/2025 2:18:59 PM

[Olt, Corabia](#)
[Vezi pe hartă](#)

Specificații

Descriere

Vand teren intravilan 665 mp, deschidere 14,5 m, cadastru, posibilitate racordare gaze, apa, energie electrica

Ionut

Vezi toate anunțurile

0728922024

Contactează vânzătorul

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-corabia-665-mp/df789492i34i735de79877g63g2d0ehh.html?_gl=1*1utee8o*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiwyvFDBhDYARIsAitzbZFQY2OK_t1uoFWdHeNhsVRujwtn_GMR5I2JfQeAKMrkJ1AP2-U9uQaAjSXEALw_wcB

Comparabila 3

Toate imaginile (1)

Vand teren intravilan, amplasat central, Corabia

60 000 € 52 €/m²

Corabia, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1152 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Se vinde un teren de 1152 mp (doua loturi), pe care se gaseste o casa batraneasca din palanta. Exista contracte pentru apa si energie electrica. Pentru canalizare si gaze, racordurile sunt la limita proprietatii. Terenul este situat la aproximativ 10 min de mers pe jos de centrul orasului, pe strada Fratii Golesti, la numarul 92.

ID: 9532718

Raportează

Vlad

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storla) [mai mult](#)

Trimite mesajul

SAU

☎ 0768 526 967

Publicitate

Descoperă NOUL Proenzi Complex. Răspunde la provocarea în natură! Răspunde la provocarea în natură! Răspunde la provocarea în natură!

Proenzi Complex

Formula avansată cu glucosamină, MSM, colagen și vitamine pentru articulare sănătoasă.

40 000 EUR
negociabil

📍 Olt, Corabia 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 10/22/2025 5:02:33 PM

Specificații

Suprafata terenului	1880 m ²
Front stradal	16
Latime drum acces	16
Destinatie	De vacanta, Rezidential
Amenajare strazi	De pamant, Iluminat stradal
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Constructie demolabila

Descrivere

Vând teren intravilan cu anexe în orașul Corabia, strada Ștefan cel Mare. Terenul este în suprafață de 1880 mp și are deschiderea la stradă de 16 metri. La strada există posibilitatea de racordare la toate utilitățile :apă, energie electrică, gaze și canalizare.

ID anunt: 1759941251



☑ Telefon validat



Alexandrina

[Vezi toate anunturile](#)

0748859194

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

 Adaugă fișier ?

 **Mesaj**

Distribuie anunul pe





Loc de casa si gradina

40 000 € 36 €/m²

Corabia, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1120 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție



maresmarinas0

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

SAU

☎ 0748 528 888

Descriere

Loc de casa si gradina.
Corabia, str Mihai Bravu nr 33B - cu acces la str Stefan cel Mare.

1120 mp
Anexe, fantana, gradina.
Apa si gaze la poarta.

40,000.00 euro

Mai multe detalii la telefon - Dan

ID: 8671751

Raportează



Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 19.10.2025

<https://www.storia.ro/ro/oferta/loc-de-casa-si-gradina-IDAnUX>

Documente