

Raport de evaluare al proprietății imobiliare

Teren intravilan



Proprietar: UAT ORASUL CORABIA
Client: UAT ORASUL CORABIA
Utilizator desemnat: UAT ORASUL 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, al *clientului* și al *utilizatorului desemnat*.

Iunie - Iulie 2025

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	UAT ORASUL CORABIA
Data inspectiei	03.06.2025
Data evaluarii	03.06.2025
Tipul proprietății	Teren intravilan, categoria de folosinta Neproductiv;
Proprietar	UAT ORASUL CORABIA
Descrierea imobilului/Adresa/Identificare	• Nr. cadastral: 55405 • Adresă: Loc. Corabia, jud. Olt, str. General David Praporgescu nr. 2A • Suprafață: 13.330 mp • Categoria de folosință: Intravilan, neproductiv • Regim juridic: Proprietate publică a Orașului Corabia, fără sarcini • Regim economic: Conform certificatului de urbanism nr. 12/2025 - evaluare • Utilități disponibile: Curent electric (rețea de medie tensiune) si rețele de apă si canalizare – in zona; • Aspecte fizice: Teren plan, cu vegetație spontană, prezintă resturi de construcții demolate (beton, moloz), necesită igienizare • Acces: Drum pietruit (str. General David Praporgescu)
Scopul evaluarii	Estimarea limitei minime a pretului concesiunii/taxe de redeventa, pe baza valorii de piata a proprietatii, așa cum este definita în Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.
Lista documentelor puse la dispozitia evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, cerere nr. 23341/17.02.2025 • Plan de amplasament si delimitare a imobilului; • Certificat de urbanism nr. 12/18.02.2025
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.0572 Lei/eur

OPINIA EVALUATORULUI

In baza rationamentului profesional prezentat in raportul de evaluare, cu luarea in considerare a criteriilor privind adecvarea si precizia tehnicilor/metodelor utilizate in corelatie cu tipul proprietatii si scopul evaluarii, cantitatea si calitatea informatiilor regasite in piata specifica si utilizate in procesul de evaluare, formulez urmatoarea opinie:

Avand in vedere situatia actuala a terenului si cerinta proprietarului de a estima costurile de eliberare/igienizare teren, opinia evaluatorului consta in estimarea valorii de piata si stabilirea

redeventei in 2 variante:

Varianta 1 : costuri suportate de proprietar si predarea terenului liber;

Suprafata	13,330
Opinie / mp	€ 4.0
Valoare estimata _EURO	53,320
Valoare_LEI	269,650
Curs valutar	5.0572
Data evaluarii	03.06.2025

Varianta 2: costuri suportate de viitorul concesionar si preluarea terenului la starea actuala;

Valoare estimata _EURO	53,320
Valoare_LEI	269,650
Minus costuri eliberare/igienizare estimate	28,350 €
	141,800 lei
Valoare estimata _EURO - teren la starea actuala	24,970 €
Valoare_LEI	127,850 lei

Pentru stabilirea pretului minim de pornire a licitatiei pentru concesionarea terenului analizat, este necesara determinarea valorii de piata a terenului, apoi calcularea redeventei anuale in functie de cerintele beneficiarului.

Actul normativ care reglementeaza regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica este OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, iar concesionarea terenurilor pentru constructii este reglementata prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Conform prevederilor legale – Art. 17 din Legea 50/1991 - " Limita minimă a pretului concesiunii se stabileste, după caz, prin Hotărârea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare în conditii de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

In conditiile date, propun ca limita minima a concesiunii sa se stabileasca astfel incat sa asigure numai recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a imobilului.

Astfel ca in opinia mea:

- Terenul este valorificabil prin concesiune publică, dar necesită lucrări de igienizare și investiții de infrastructură pentru utilizare eficientă.
- **Scenariul A – Dacă costurile de igienizare și eliberare cad în sarcina concedentului (Primăria):**
 - **Redevență anuală (1/25 = 4%):** 2.133 euro/an
 - **Redevență lunară:** ~178 euro/lună

	Valoarea dreptului de folosinta cedat - teren igienizat/eliberat	Pret minim redeventa anuala	Pret minim redeventa anuala /mp
Valoare estimata _EURO - teren eliberat	53,320 €	2,133 €	0.16 €
	269,650 lei	10,786 lei	0.81 lei

- **Scenariul B – Dacă costurile de igienizare sunt suportate de concesionar:**

- Se aplică o ajustare de piață, valoarea estimată a terenului scade la **~24.970 euro**.
- **Redevență anuală (4%):** ~1.000 euro/an
- **Redevență lunară:** ~83 euro/lună

	Valoarea dreptului de folosinta cedat - teren in starea actuala	Pret minim redeventa anuala	Pret minim redeventa anuala /mp
Teren intravilan la starea actuala	24,970 €	999 €	0.07 €
	127,850 lei	5,114 lei	0.38 lei

Redevența se stabilește proporțional cu valoarea terenului predat. Terenul curățat justifică o redevență mai mare, iar terenul transmis „așa cum este” justifică o redevență mai mică, având în vedere sarcinile asumate de concesionar.

- Se recomandă fundamentarea redevenței în funcție de varianta asumată prin HCL și de responsabilitatea clară privind lucrările pregătitoare. Terenul este valorificabil prin concesiune publică, dar necesită lucrări de igienizare și investiții de infrastructură pentru utilizare eficientă
- Se recomandă fundamentarea redevenței în funcție de varianta asumată prin HCL: dacă lucrările de igienizare sunt suportate de concesionar sau de concedent este valorificabil prin concesiune publică, dar necesită lucrări de igienizare și investiții de infrastructură pentru utilizare eficientă

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 în acest raport sunt adevărate 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 perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenta reprezentantului proprietarului;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii 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, specializările EPI, EBM



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII.....	2
1.1	CERTIFICARE	5
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	PREZENTARE EVALUATOR:	7
2.2	IDENTIFICARE CLIENT:	7
2.3	UTILIZATORI DESEMNATI:	7
2.4	SCOPUL EVALUARII	7
2.5	IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT, SITUATIA JURIDICA;	7
2.6	DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.7	BAZELE EVALUARII.TIPURI ALE VALORII. DEFINITII	8
2.8	DATA EVALUARII	8
2.9	DATA INSPECTIEI.....	8
2.10	MONEDA RAPORTULUI.....	8
2.11	DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVESTITIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR.....	8
2.12	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	9
2.13	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	10
2.14	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	10
2.15	DESCRIEREA RAPORTULUI	10
2.16	CLAUZA DE NEPUBLICARE.....	10
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE.....	11
3.1.1	<i>Situația juridica</i>	11
3.1.2	<i>Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati</i>	11
3.1.3	<i>Descrierea terenului</i>	13
3.2	STUDIU PIATA (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE)	13
3.2.1	<i>Date despre piata imobiliara specifica</i>	13
➤	<i>Analiza cererii</i>	13
▪	<i>Echilibrul pieței</i>	14
4	ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII.....	15
4.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE	15
4.2	DESCRIEREA ABORDĂRII ȘI A METODELOR UTILIZATE	15
4.3	REZULTATELE EVALUĂRII	19
4.3.1	<i>Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului</i>	19
5	ANEXE.....	21
5.1	FOTOGRAFII.....	21

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 *Scopul evaluarii*

Concesionare teren;

2.5 *Identificarea imobilului de evaluat, Situatia juridica;*

- **Imobil:** Teren intravilan neproductiv cu o suprafata de 13.330 mp.
- **Localizare:** Orasul Corabia, județul Olt, str. General David Praporgescu nr. 2A.
- **Regimul juridic al proprietății:**
 - Imobilul aparține **Consiliului Local Corabia**, fiind intabulat ca proprietate privată a acestuia cu cota 1/1, conform extrasului de carte funciară nr. 55405.
 - Actele juridice relevante sunt Hotărârea Consiliului Local Corabia nr. 62/27.04.2023 și Adeverința Primăriei Corabia nr. 9365/15.05.2023.
- **Categoria de folosință:** teren **neproductiv**, confirmat și de certificatul de urbanism nr. 12/18.02.2025.

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, Nu sunt sarcini;

Ipoteza evaluării: liber de sarcini

2.7 Bazele evaluării. Tipuri ale valorii. Definiții

Conform SEV 104 – *Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se bazează 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 104

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

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 fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ.

Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

2.8 Data evaluării

Raportul a fost întocmit cu luarea în considerare a datelor cunoscute la 03.06.2025.

2.9 Data inspecției

Proprietatea a fost inspectată la data de 26.02.2025 și data de 03.06.2025 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 Ipoteze și ipoteze speciale

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 ca 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 ca 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 consultanța 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 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.

2.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

2.14 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

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

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.15 Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referință ai evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

2.16 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. 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 aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Iunie 2025) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din Slatina 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 utilizator desemnatului menționat. Nu accept nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara Teren partial intravilan situata in orasul Corabia, Jud. Olt .

3.1.1 Situația juridică

Situația juridică conform cărții funciare:

- **Imobil:** Teren intravilan neproductiv cu o suprafață de 13.330 mp.
- **Localizare:** Municipiul Corabia, județul Olt, str. General David Praporgescu nr. 2A.
- **Regimul juridic al proprietății:**
 - Imobilul aparține **Consiliului Local Corabia**, fiind intabulat ca proprietate privată a acestuia cu cota 1/1, conform extrasului de carte funciară nr. 55405.
 - Actele juridice relevante sunt Hotărârea Consiliului Local Corabia nr. 62/27.04.2023 și Adeverința Primăriei Corabia nr. 9365/15.05.2023.
- **Categoria de folosință:** teren **neproductiv**, confirmat și de certificatul de urbanism nr. 12/18.02.2025.

Lista cu documentele puse la dispoziția evaluatorului și care stau la baza evaluării sunt următoarele:

- Extras de Carte Funciara, cerere nr. 23341/17.02.2025
- Certificat de urbanism nr. ;

Evaluatorul nu a avut acces la alte documente în afara celor menționate mai sus. Persoana de contact din partea proprietarului a fost reprezentantul clientului. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către persoanele menționate mai sus, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Nu îmi asum nicio răspundere pentru eventuale informații false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care proprietatea este liberă de sarcini.

3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati

Descrierea zonei

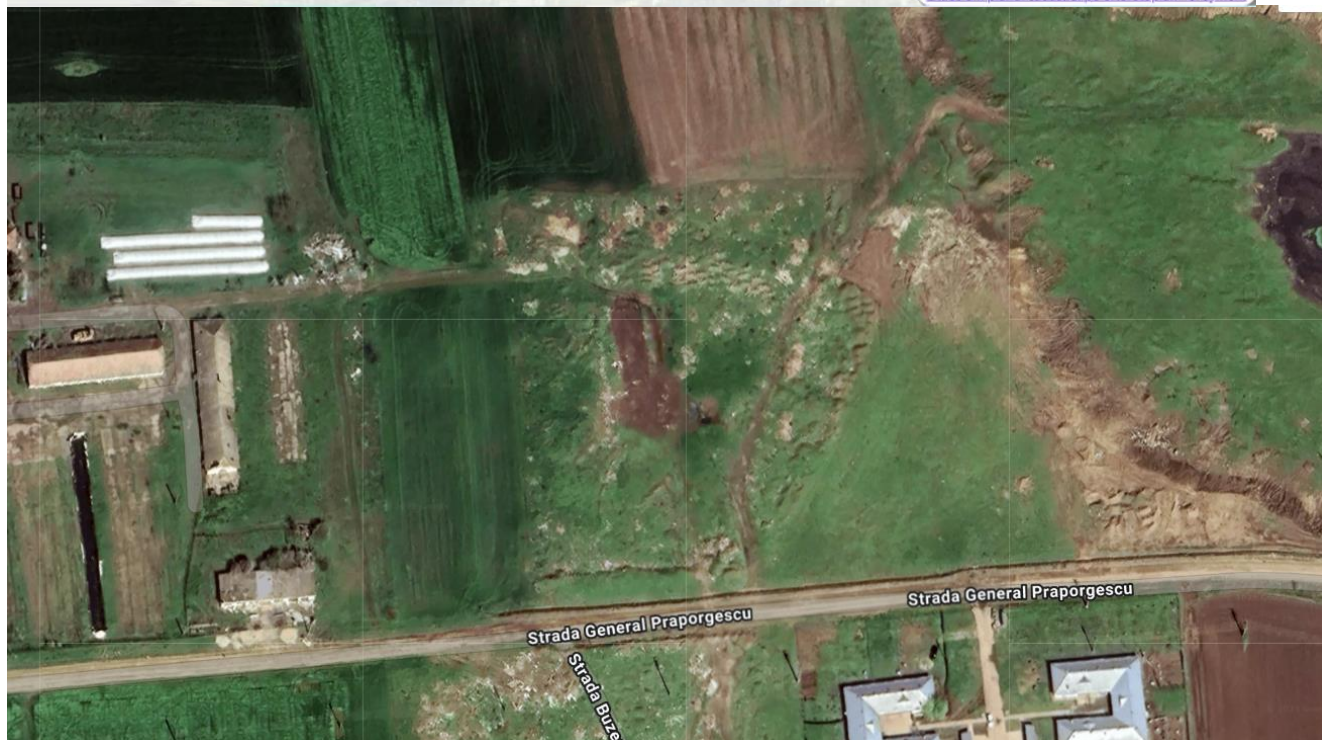
- Zona înconjurătoare:
 - Terenul este situat în partea nordică a orașului Corabia, într-o zonă cu caracter industrial și rezidențial periferic.
 - Imediat în vecinătate se află clădiri industriale/ferme dezafectate și un mic cartier de case parter, iar în apropiere se regăsește o cale ferată, ceea ce sugerează potențial logistic sau industrial.
- Accesibilitate:
 - Accesul se face direct din strada General David Praporgescu, o arteră secundară asfaltată ce leagă terenul de zona urbană a Corabiei.
 - Infrastructura rutieră este medie, iar utilitățile (apă, canal, electricitate) par disponibile în proximitate, deși terenul este racordat direct.

- Planificare urbanistică:

- Conform certificatului de urbanism, terenul se află în intravilan și este reglementat de documentația de urbanism PUG/PUD aprobată prin HCL nr. 47/2007, faza actuală permițând evaluarea terenului în vederea stabilirii valorii pentru o eventuală concesiune sau alte scopuri.
- Categoria de folosință „neproductiv” limitează utilizarea agricolă, însă poziția în intravilan și vecinătatea infrastructurii existente îi conferă un potențial pentru reconversie (industrială, logistică, sau servicii) în funcție de PUZ/PUG actualizat.

Restricții de construire – Nu se cunosc;

Proprietatea evaluată



3.1.3 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate în teren și datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafață totală: 13.300 mp
- **Topografie și aspect general:** terenul este plan, cu vegetație spontană (iarbă), însă presărat cu resturi de beton și moloz provenit, cel mai probabil, din demolări. Aceste deșeuri afectează aspectul și pot necesita lucrări de curățare.
- **Utilități:** singura utilitate disponibilă este rețeaua de **curent electric** (confirmată de liniile de înaltă tensiune vizibile în fotografii). Lipsesc alimentarea cu apă, canalizare și gaze.
- **Acces:** drumul de acces este de **pământ pietruit**, ceea ce asigură un nivel minim de accesibilitate, dar poate pune probleme pe timp de ploi sau iarnă.
- **Mediu:** zona prezintă urme de activități anterioare industriale sau agricole, însă fără poluare vizibilă de tip chimic; deșeurile inerte din beton sunt principalele reziduuri.

3.2 Studiu piață (Analiza pieței imobiliare)

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. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. 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 oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta 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 preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

3.2.1 Date despre piața imobiliară specifică

- Tip piață: Piață activă redusă, dezechilibrată în favoarea ofertei, specifică orașelor mici și localităților cu declin demografic
- Context local: În orașul Corabia, dar și în localități similare (ex. Turnu Măgurele, Drăgănești-Olt, Balș), segmentul terenurilor intravilane neproductive sau industriale este slab tranzacționat. Ofertele sunt numeroase, dar vânzările efective sunt rare.

➤ Analiza cererii

- Preponderent speculativă sau legată de inițiative agricole ori de micro-industrie.
- Cerere reală scăzută pentru terenuri fără utilități și amplasate periferic.
- Concesiunile sunt mai frecvente decât achizițiile directe, în special în cazul în care terenul aparține autorităților locale.

➤ Analiza ofertei competitive

- Oferta este **abundentă**, cu terenuri disponibile în zone industriale dezafectate sau platforme nevalorificate (ex. foste active OMV, ferme dezafectate).
- Prețurile de listare sunt adesea nerealiste și nu reflectă nivelul real de absorbție al pieței.
- Durata de expunere pe piață depășește frecvent 12-18 luni.

În urma analizei pieței specifice, s-au găsit oferte de terenuri similare ca dimensiuni și destinație care s-au analizat și s-au transpus într-o grila de calcul în capitolul Analiza datelor și concluzii;

▪ Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este într-un echilibru relativ, oferta fiind mai mare decât cererea la momentul actual, iar numărul tranzacțiilor încheiate rămâne redus.

- Piața este **dezechilibrată în favoarea ofertei**: numărul mare de terenuri disponibile și lipsa de tranzacții generează un context stagnat.
- Prețurile sunt rigide în jos, dar nu se închid tranzacții fără negocieri majore sau ajustări suplimentare.
- Investitorii sunt puțini și extrem de selectivi, interesul fiind dictat aproape exclusiv de:
 - disponibilitatea utilităților,
 - potențialul de reconversie,
 - existența unui contract public (ex. concesiune cu sprijin local).

Concluzie: Terenurile intravilane neproductive din orașe precum Corabia nu se tranzacționează activ pe piață liberă, iar evaluarea acestora se bazează aproape exclusiv pe oferte ajustate. Cererea reală este slabă, iar echilibrul pieței favorizează cumpărătorul/concesionarul, nu vânzătorul/concedentul.

**** Piață activă redusă, prețuri eterogene, ofertă mare, cerere scăzută**

Surse de informare: Storia.ro, Imobiliare.ro, date ANCPI, interviuri cu agenți locali

Comparabile utilizate: Toate comparabilele sunt oferte publice (nu tranzacții), ajustate în funcție de poziție, acces, utilități și stare fizică

Prețuri unitare ale ofertelor: 4 – 10 euro/mp

Factori de ajustare:

- minus semnificativ pentru lipsa completă a utilităților (exceptând electricitatea)
- minus pentru amplasare periferică, preponderent industrială
- minus pentru acces pietruit
- minus pentru costuri de curățare teren (moloz, beton)
- minus pentru stagnarea prețurilor în zona Corabia

Notă: Toate comparabilele sunt oferte, nu vânzări efective. Ajustările au fost făcute în mod conservator, pentru a reflecta valoarea de piață realizabilă în condiții de negociere obișnuită;

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

- **ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)**

Conform principiilor de evaluare și Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV 102 și SEV 103), determinarea celei mai bune utilizări (HBU) presupune analiza variantei de utilizare care este:

- **posibilă din punct de vedere fizic;**
- **permisă legal** prin reglementări urbanistice;
- **financiar fezabilă;**
- **cea mai profitabilă** pentru proprietar, în condițiile pieței.
- **Analiza legală:**
 - Conform certificatului de urbanism, terenul este intravilan, cu destinație neproductivă.
 - Regimul de construire permite funcțiuni industriale, logistice sau de servicii.
 - Nu există interdicții privind construcția, dar este necesar un PUZ pentru reconversie funcțională.
- **Analiza fizică:**
 - Teren plan, fără construcții viabile, cu acces la drum pietruit;
 - Accesibil pentru vehicule grele;
 - Suprafață compactă, potrivită pentru platforme logistice, depozite, hale.
- **Analiza financiară:**
 - În forma actuală, terenul nu generează venit;
 - Investițiile în igienizare și infrastructură (utilități) pot fi amortizate prin utilizări productive;
 - Cererea pentru spații logistice sau industriale este scăzută, dar stabilă pe termen mediu, iar piața concesiunilor publice poate atrage investitori.
- **Utilizare maxim profitabilă:**
 - Cea mai bună utilizare a terenului este **dezvoltarea unui spațiu de tip industrial/logistic**, în regim de concesiune, pe baza unui PUZ aprobat;
 - Pe termen scurt, utilizarea ca **platformă temporară sau depozitare industrială** este cea mai fezabilă economic.

Concluzie: Utilizarea actuală ca teren neproductiv nu este optimă. **Cea mai bună utilizare** (CMBU) este reconversia în scop industrial/logistic (hale, depozite, platforme), cu potențial de valorificare în regim de concesiune pe termen lung.

4.2 Descrierea abordării și a metodelor utilizate

Evaluarea s-a realizat conform abordării prin piață (comparația vânzărilor), întrucât acest segment de piață (terenuri intravilane) dispune de suficiente informații privind oferte comparabile. Deoarece nu s-au identificat tranzacții recente în zonă, toate datele provin din surse publice de oferte active.

Conform SEV 103 – Selectarea abordărilor de evaluare, metoda principală utilizată este:

- **Metoda comparației directe:** aplicabilă pentru estimarea valorii de piață a terenurilor libere, prin compararea cu terenuri similare oferite la vânzare din zona

A fost utilizată și:

- **Analiza costurilor (complementară):** pentru a determina valoarea netă estimată în cazul în care costurile de curățare și igienizare cad în sarcina concesionarului (prin scăderea costurilor

din valoarea brută de piață).

Estimare costuri de igienizare (după analiza anterioară)

Curățare vegetație: ~10.600 – 15.000 lei

Colectare și transport moloz (≈ 400 mc): ~92.000 – 140.000 lei

Nivelare și igienizare finală: ~10.000 – 16.000 lei

Total estimativ: **112.600 – 171.000 lei**,

Echivalent: ~22.500 – 34.200 €

S-aluat în calcul costul mediu de cca 28.350 eur

Alegerea metodelor se bazează pe aplicabilitate în condițiile pieței locale și pe informațiile disponibile, în conformitate cu SEV 105 – Aplicarea abordărilor de evaluare. **Metoda comparației directe**, ajustată cu factori de piață + analiza costurilor de igienizare (complementar)

Etape:

1. Selectare comparabile (inclusiv OMV Petrom - 3,6 €/mp)
2. Ajustări privind utilități, poziție, stare fizică, lichiditate piață
3. Determinarea valorii unitare ajustate realiste;

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 considerate 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	intravilan	extravilan	intravilan	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:	Corabia, periferic	Piatra-Olt	Corabia, periferic	Corabia, periferic
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	13,330	7,669	5,000	23,725
	Forma, raport front / adâncime:	dreptunghi; 1/2.5	dreptunghiular 1/1.2	dreptunghiular, 1/ 10.3	dreptunghiular, 1/ 4.8
	Front stradal - aprox :	73	80	22	70
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
	Acces	strada pietruită	strada asfaltată	strada asfaltată/DN 54	acces drum betonat
8	Utilitățile zonei:	en. Electrică, apă, canalizare - în zonă	en. Electrică, apă, canalizare - în zonă	en. Electrică, apă, canalizare - în zonă	en. Electrică, apă, canalizare - în zonă
9	Zonare:	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta
	Pret total (EURO)		34,511	50,000	71,597
	Pret / mp (EURO)		4.50	10.00	3.02

Grilă de calcul:

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE - TEREN LIBER				
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Corabia, periferic	Piatra-Olt	Corabia, periferic	Corabia, periferic
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	13,330	7,669	5,000	23,725
PREȚ VÂNZARE EUR				
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de		4.50	10.00	3.02
TIP COMPARABILA (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-0.70	-1.50	-0.50
Pret de vanzare ajustat		3.80	8.50	2.52
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 3.80	€ 8.50	€ 2.52
RESTRICTII LEGALE (Reglementare)	intravilan	extravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		5%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.20	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.00	€ 8.50	€ 2.52
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.00	€ 8.50	€ 2.52
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.00	€ 8.50	€ 2.52
Cheltuieli imediate vanzarii	nu	nu	nu	da, partial eliberare teren
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.80
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.00	€ 8.50	€ 3.32
CONDIȚII DE PIAȚĂ	prezent	prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.00	€ 8.50	€ 3.32
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Corabia, periferic	Piatra-Olt	Corabia, periferic	Corabia, periferic
Cuantum ajustare (%)		10.0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.40	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4.40	€ 8.50	€ 3.32
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (dimensiune) si forma	13,330	7,669	5,000	23,725
	dreptunghi; 1/2.5	dreptunghiular 1/1.2	dreptunghiular, 1/ 10.3	dreptunghiular, 1/ 4.8
Cuantum ajustare suprafata (%)		-5%	-10%	20%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 0.20	-€ 0.90	€ 0.70
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	73	80	22	70
Cuantum ajustare (%)		0%	10%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.90	€ 0.00
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare)	strada pietruita	strada asfaltata	strada asfaltata/DN 54	acces drum betonat
Cuantum ajustare (%)		-10%	-50%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 0.40	-€ 4.30	€ 0.00
AMENAJARI INTERIOARE (amenajari teren - platforme/imprejuriri)	fara amenajari	fara amenajari	fara amenajari	fara amenajari
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 3.80	€ 4.20	€ 4.02
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	en. Electrica, apa, canalizare - in zona	en. Electrica, apa, canalizare - in zona	en. Electrica, apa, canalizare - in zona	en. Electrica, apa, canalizare - in zona
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 3.80	€ 4.20	€ 4.02
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	Mixta	Mixta	Mixta	Mixta
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 3.80	€ 4.20	€ 4.02
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 3.8	€ 4.2	€ 4.0
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 0.00	-€ 4.30	€ 0.70
	(procentual)	0%	-51%	28%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.20	€ 6.10	€ 0.70
	(procentual)	31.58%	71.76%	27.8%

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au aplicat marje de negociere pentru oferta cu cate -15%, intervale de negociere reiesite din discutiile cu ofertantii si care se regasesc in intervalul mediu de negociere existent pe piata;
- Drept de proprietate :
 - nu au fost necesare Ajustari;
- Restricții legale:
 - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiții de finantare:
 - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiții de vanzare:
 - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiții de piață:
 - nu au fost necesare Ajustari;
- Localizare:
 - S-au aplicat Ajustari pentru diferența de atractivitate, acces etc. ale zonelor de amplasare. Ajustarile aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta
- Caracteristici fizice - dimensiune :
 - S-au ajustat negativ comparabilele 1 si 2 cu suprafete mici in comparatie cu proprietatea subiect, Comparabilela 4 s-a ajustat pozitiv pentru o suprafata mai mare in comparatie cu proprietatea subiect; Din analiza comparabilelor pentru acest aspect, a rezultat o diferenta de 5% pentru diferenta de suprafata de cca 2500 mp, rezulta ca suprafetele mari se vand la preturi unitare mai mici, efortul financiar fiind mult mai mare;
- Utilități disponibile :
 - nu au fost necesare Ajustari;
- Zonarea
 - nu au fost necesare Ajustari;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a terenului comparabilei **C** deoarece terenului C i-au fost aduse cele mai putine Ajustari (Ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de **4**

Euro/mp, respectiv: 53.320 Eur, echivalent 269.650 Lei

Suprafata	13,330
Opinie / mp	€ 4.0
Valoare estimata _EURO	53,320
Valoare _LEI	269,650
Curs valutar	5.0572
Data evaluarii	03.06.2025

4.3 Rezultatele evaluării

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

Concluzie:

- **Scenariul A – Dacă costurile de igienizare și eliberare cad în sarcina concedentului (Primăria):**
 - Terenul va fi predat eliberat, iar valoarea de piață utilizată pentru calculul redevenței va fi cea integrală: **53.320 euro**.
- **Scenariul B – Dacă costurile de igienizare sunt suportate de concesionar:**
 - Se aplică o ajustare estimată prin cost, valoarea estimată a terenului scade la **25.280 euro**.

4.3.1 Reconcilierea rezultatelor. 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 directe.

- Terenul este valorificabil prin concesiune publică, dar necesită lucrări de igienizare și investiții de infrastructură pentru utilizare eficientă.
- **Scenariul A – Dacă costurile de igienizare și eliberare cad în sarcina concedentului (Primăria):**
 - Terenul va fi predat eliberat, iar valoarea de piață utilizată pentru calculul redevenței va fi cea integrală: **53.320 euro**.
 - **Redevență anuală ($1/25 = 4\%$):** 2.133 euro/an
 - **Redevență lunară:** ~178 euro/lună
- **Scenariul B – Dacă costurile de igienizare sunt suportate de concesionar:**
 - Se aplică o ajustare de piață, valoarea estimată a terenului scade la **~24.970 euro**.
 - **Redevență anuală (4%):** ~ 1.000 euro/an
 - **Redevență lunară:** ~83 euro/lună

Redevența se stabilește proporțional cu valoarea terenului predat. Terenul curățat justifică o redevență mai mare, iar terenul transmis „așa cum este” justifică o redevență mai mică, având în vedere sarcinile asumate de concesionar.

- Se recomandă fundamentarea redevenței în funcție de varianta asumată prin HCL și de responsabilitatea clară privind lucrările pregătitoare. Terenul este valorificabil prin concesiune publică, dar necesită lucrări de igienizare și investiții de infrastructură pentru utilizare eficientă

- Se recomandă fundamentarea redevenței în funcție de varianta asumată prin HCL: dacă lucrările de igienizare sunt suportate de concesionar sau de concedent este valorificabil prin concesiune publică, dar necesită lucrări de igienizare și investiții de infrastructură pentru utilizare eficientă

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

5 ANEXE

5.1 Fotografii

Accesul la proprietate, zona vecinatati





Postat 07 iunie 2025

Teren cu suprafata de 7669mp

4,50 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 7 669 m²

Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Teren extravilan cu suprafata de 7669mp in Piatra Olt, sat Enosecti.
Deschidere la strada principala 140m.
Carte funciara.
Utilitati in apropiere.
Pret negociabil.

ID: 266851964

Vizualizări: 2051

[Reportează](#)

FIRMA ⓘ



Kalyim Logistics Srl

Pe OLX din aprilie 2019

Activ pe 08 Iunie 2025

Trimite mesaj

0722 711 860

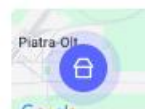
[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE



Piatra-Olt

Olt



[Vezi locația pe hartă](#)

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: KALYM LOGISTICS S.R.L.

CUI: RO41420303

Număr de telefon: +40722711860

[Vezi toate datele companiei](#)

[Arată mai multe](#) ▼

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci
pe OLX în România sunt de bunăcredință din partea vânzătorului.

[Arată mai multe](#) ▼

Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-cu-suprafata-de-7669mp-IDi3GnV.html>

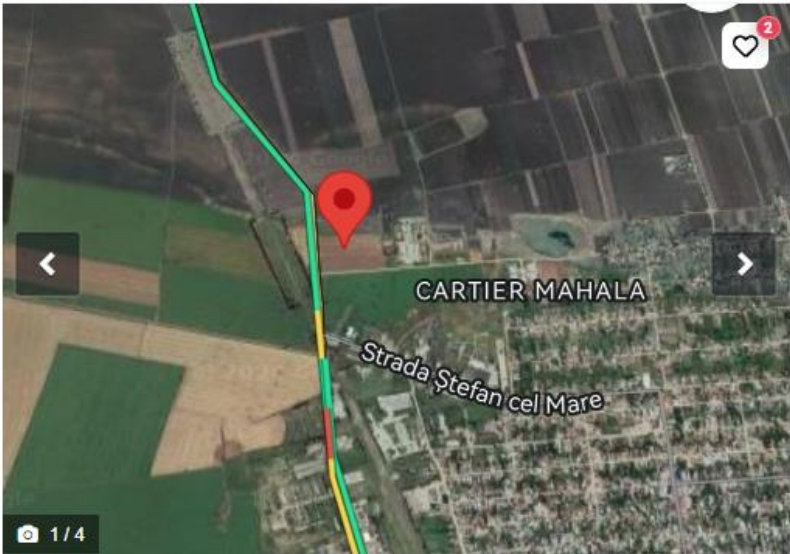
Vând teren intravilan - Corabia, Olt

10 EUR

Olt, Corabia

Vezi pe hartă

Valabil din 7/9/2025 12:27:01 PM





Specificații

Suprafata terenului	5000 m ²
Front stradal	22
Numar fronturi	2
Alte caracteristici	La sosea

Descriere

Vând 5000 mp teren intravilan în orașul Corabia, aproape de bariera spre Vișina, cu front stradal de aprox. 22 m la DN54 Corabia - Caracal cu drum acces pe ambele capete. Poziționarea pe hartă este aproximativă. Preț 10 euro mp

Telefon validat



Alexandru

Vezi toate anunțurile

0723045327

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/vand-teren-intravilan-corabia-olt/16id401efiff77602h494f7ge8ed551i.html?_gl=1*dynhnc*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwyvfDBhDYARIsAltzbZFQY2OK_t1uoFWdHeNhsVRujwtn_GMR5I2JjFqeAKMrkJ1AP2-U9uQaAjSXEALw_wcB







Vanzare teren Corabia_OMV Petrom

85 200 € 4 €/m²

 **Bulevardul Carpati, Corabia, Olt**

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	23725 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

OMV Petrom SA vinde teren in suprafata de 23.725 m2, situat in Corabia, str. Taralan, nr. 51A, jud. Olt.

Proprietatea este pozitionata in SV localitatii, intr-o zona industrială/depozitare, limitrofa cu o zona rezidentiala. Accesul la proprietate se realizeaza din str. Traian (DN54A), printr-un drum secundar.

Vecinatati - proprietati industriale, comerciale si rezidentiale, proprietati private si publice.

Cadastru, Intabulare, acte complete.

Pret de vanzare: 85.200 EURO, inclusiv TVA 19% (se aplica taxarea inversa in cazul vanzarii terenului catre o persoana juridica platitoare de TVA).

Pentru detalii despre proprietate, vizionare si descrierea procesului de vanzare, va rugam sa ne contactati pe e-mail sau la telefon (doar de luni pana vineri, intre orele 9-17).

Alexandru Vaetis
OMV Petrom
☎ 0372 160 927

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

Publicitate



Parcuri fotovoltaice

Parapet Deschideți >

Publicitate



CASHMERE AROMA

https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-corabia-omv-petrom-ID1vXA?_gl=1*_rinyxl*_gcl_au*R0NMLJE3NTA3NTA1ODluQ2p3S0NBandtZW5DQmhbNEVpd0F0Vmp6bXVOX3dwbEx4TE9EUTduVUpkWkVuM1p5N0g2YVdrZ2s2U3htRFctaWxrRG5JSVZ1WTFqZWFSb0NpaEFQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTc3NzY3OTg2Ni4xNzQ4NDA3NTUz*_ga*MTY0NDQ0MzE1MC4xNjQ1NzAzMTg1*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE4ODQxOTkbbzkbxMSRnMSR0MTc1MTg4NDIxNiRqNDMkbDAkaDA