

Raport de evaluare al proprietății imobiliare

Teren intravilan - CF nr. 55846



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: Arabil;
Proprietar	UAT ORASUL CORABIA
Descrierea imobilului/Adresa/Identificare	• Localizare: Str. Dunarii, nr. 49, Corabia, jud. Olt • Număr cadastral / Nr. Carte Funciara: 55846 • Suprafață: 1.000 mp • Categoria de folosință: Arabil (teren neîmprejmuit, conform extrasului CF) • Forma: regulata (cca 23 m deschidere, 43 m adancime) • Topografie: plana, partial vegetație spontană • Acces: deschidere la drum public asfaltat - DN 54; • Utilități: energie electrică, apă, canalizare, gaze – in zona, fara bransamente pe proprietate • Regim juridic: domeniu privat al orasului Corabia
Utilizarea desmnata	Stabilirea valorii de piață pentru fundamentarea concesiunii terenului .
Lista documentelor puse la dispozitia evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, cerere nr. 102963/29.07.2025; • Certificat de urbanism nr. 55/29.07.2025;
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.0835 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:

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport, valoarea de piata a terenului evaluat este :

6.700 Eur, echivalent 34.059 Lei

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

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, iar concesiunea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Redevența se stabilește pe baza **valorii de piață determinate prin raport de evaluare**, iar durata uzuală a concesiunii este de **până la 49 ani**.

Conform prevederilor legale – Art. 17 alin.1 din Legea 50/1991 - "*„Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a valorii de piață a terenului, în condițiile pieței.”*

Concesiunea se va realiza cu aprobarea **Consiliului Local Corabia**, pe baza prezentului raport de evaluare și a documentației de urbanism aferente.

În condițiile date, propun ca limita minimă a concesiunii să se stabilească astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a imobilului.

Astfel ca:

Redevența minimă pentru concesiunea terenului evaluat este **de 268 eur/an, respectiv 1.362 lei/an**, astfel:

	Valoarea dreptului de folosință cedat	Redevența minimă anuală	Redevența minimă anuală /mp
Valoare estimată _EURO	6,700 €	268 €	0.27 €
Valoare estimată _LEI	34,059 lei	1,362 lei	1.36 lei

Cu stimă,
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 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 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	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORULUI DESEMNAT	6
2.3	UTILIZAREA DESEMNATA	6
2.4	IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT, SITUAȚIA JURIDICĂ;	6
2.5	DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	6
2.6	TIPUL VALORII UTILIZATE	6
2.7	DATA EVALUARII	7
2.8	DATA INSPECTIEI.....	7
2.9	MONEDA RAPORTULUI.....	7
2.10	PREMISELE EVALUARII.....	7
2.11	METODA ȘI ABORDAREA UTILIZATĂ.....	7
2.12	DOCUMENTAREA EFECTUATA; ÎMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR; NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR.....	7
2.13	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
2.14	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	8
2.15	DESCRIEREA RAPORTULUI	8
2.16	CLAUZA DE NEPUBLICARE.....	8
3	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
3.1	IDENTIFICAREA IMOBILULUI	9
3.2	LOCALIZARE ȘI AMPLASAMENT	9
3.3	ACCES ȘI INFRASTRUCTURĂ	9
3.4	DESCRIERE FIZICĂ ȘI TOPOGRAFICĂ	9
3.5	UTILITĂȚI DISPONIBILE	9
3.6	VECINĂȚĂȚI	10
3.7	REGIM JURIDIC	10
3.8	REGIM URBANISTIC	10
3.9	REGIM JURIDIC APLICABIL CONCESIONĂRII	10
3.10	CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)	11
3.11	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI POTENȚIALUL PROPRIETĂȚII	12
4	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	13
4.1	CONTEXTUL ECONOMIC GENERAL	13
4.2	PIAȚA IMOBILIARĂ LOCALĂ – CORABIA (JUDEȚUL OLT)	13
4.3	SEGMENTUL DE PIAȚĂ RELEVANT	14
4.4	FACTORI DE INFLUENȚĂ ASUPRA VALORII.....	14
4.5	NIVELUL PREȚURILOR DE PIAȚĂ ȘI TENDINȚE.....	14
4.6	CONCLUZII PRIVIND PIAȚA LOCALĂ	15
5	METODOLOGIA DE EVALUARE.....	15
5.1	DESCRIEREA ABORDĂRII ȘI A METODELOR UTILIZATE	15
5.2	REZULTATELE EVALUĂRII	20
5.2.1	<i>Opinia evaluatorului</i>	20
5.2.2	<i>Determinarea redevenței anuale</i>	20
5.3	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	21
5.4	FACTORI ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL, GOVERNANCE):.....	22
6	ANEXE.....	23
6.1	FOTOGRAFII	23
6.2	DATE DE PIAȚA- OFERTE / VANZARI	24

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

Evaluatorul a acționat **în mod independent, obiectiv și nepărtinitor**, fără a deține interese materiale sau personale în legătură cu proprietatea evaluată ori cu părțile implicate.

Dacă în procesul de evaluare au fost consultați specialiști tehnici sau urbanistici, aceștia au fost menționați în raport, iar concluziile lor au fost preluate doar în măsura în care au fost considerate credibile și relevante pentru scopul evaluării.

2.2 *Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat*

Client: Orașul **Corabia**, prin **Primăria orașului Corabia**, în calitate de proprietar al terenului.

Utilizator desemnat: Clientul menționat mai sus.

Raportul este destinat exclusiv clientului/utilizatorului desemnat pentru scopul precizat și **nu poate fi utilizat** de alte persoane fără acordul scris al evaluatorului

2.3 *Utilizarea desemnata*

Stabilirea valorii de piață pentru fundamentarea concesiunii terenului .

2.4 *Identificarea imobilului de evaluat, Situatia juridica;*

Obiectul evaluării îl constituie **terenul intravilan situat în orașul Corabia, strada Dunării nr. 49, cartier Siliștioara, județul Olt**, identificat cadastral astfel:

- **Număr cadastral:** 55846
- **Carte Funciară:** 55846, UAT Corabia
- **Suprafață totală:** 1.000 mp
- **Categoria de folosință:** Arabil
- **Regim juridic:** proprietate privată a orașului Corabia

2.5 *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

2.6 *Tipul valorii utilizate*

Tipul valorii determinat este **valoarea de piață**, conform definiției prevăzute în **SEV 102 – Tipuri ale valorii (2025)**, respectiv:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după o expunere adecvată pe piață și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.7 Data evaluării

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

Evaluarea reflectă **condițiile pieței imobiliare locale la data evaluării**.

Modificările ulterioare ale condițiilor de piață nu sunt reflectate în concluziile raportului.

2.8 Data inspecției

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

2.9 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimată în lei și eur.

2.10 Premisele evaluării

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza dreptului deplin de proprietate, liber de sarcini și restricții.

Terenul este considerat apt pentru construire, conform reglementărilor urbanistice valabile (PUG Corabia – zona L1a: locuințe individuale și funcțiuni complementare).

Se consideră că la data evaluării toate utilitățile publice (energie electrică, apă, canalizare, gaze, telecomunicații) sunt disponibile la limita frontului stradal, iar racordarea este posibilă.

Evaluarea se bazează pe ipoteza rezonabilă a legalității documentației puse la dispoziție.

2.11 Metoda și abordarea utilizată

Pentru determinarea valorii s-a aplicat **Abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe**, conform **SEV 103 – Abordări în evaluare (2025)**, având ca unitate de comparație prețul unitar €/mp de teren.

Rezultatele au fost obținute prin selectarea și ajustarea comparabilelor relevante din piața imobiliară locală (Corabia și împrejurimi).

2.12 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.

2.13 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

2.14 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;

2.15 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.

2.16 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. Dunarii nr. 49, județul Olt
- **Număr cadastral:** 55846
- **Carte funciară:** CF nr. 55846 Corabia
- **Categoria de folosință:** Arabil
- **Suprafață totală:** 1.000 mp (conform planului de amplasament și delimitare în proiecția Stereo 70)
- **Forma terenului:** dreptunghiulară, cu **deschidere la stradă $\approx$ 23 m** și **adâncime $\approx$ 43 m**

3.2 Localizare și amplasament

Terenul evaluat este situat în intravilanul orașului Corabia, județul Olt, în cartierul Siliștioara, la ieșirea din localitate spre comuna Gârcov, pe strada Dunării nr. 49 – artera principală care urmărește cursul fluviului Dunărea.

Zona face parte din periferia sud-estică a localității, aflată la marginea zonei construite compacte a orașului, în imediata apropiere a digului de protecție față de Dunăre.

Zona are caracter rezidențial-agricol de tranziție, având acces direct la infrastructură rutieră modernizată și utilități publice disponibile, dar cu un grad de dezvoltare urbanistică redus și densitate mică a construcțiilor.

Zona prezintă potențial moderat de dezvoltare pentru construcții individuale, în funcție de dinamica pieței locale și de extinderea rețelelor edilitare..

Gradul de urbanizare este mediu spre scăzut, specific zonelor periferice cu extindere rezidențială lentă.

Nu există ansambluri noi de locuințe sau dotări urbane majore în apropiere, dar zona are potențial de dezvoltare, beneficiind de acces facil și utilități disponibile la stradă.

3.3 Acces și infrastructură

Accesul se realizează **direct din strada Dunarii**, drum public asfaltat, Infrastructura de acces este **adekvată pentru construcții rezidențiale și funcțiuni complementare**.

3.4 Descriere fizică și topografică

Terenul are **relief plan**, fiind ușor accesibil, fără denivelări sau factori de risc (inundații, alunecări).

Suprafața este acoperită local cu vegetație spontană.

Forma dreptunghiulară regulată și deschiderea de 23 m oferă **flexibilitate ridicată pentru edificarea construcțiilor**, asigurând spațiu pentru amplasarea unei clădiri, alei, spații verzi și parcare.

3.5 Utilități disponibile

La limita proprietății (strada Dunarii) sunt disponibile următoarele rețele edilitare:

- **Energie electrică** – rețea de joasă tensiune (stâlpi de iluminat public);
- **Apă potabilă** – rețea publică de distribuție;
- **Canalizare menajeră** – rețea stradală;
- **Gaze naturale** – conductă principală pe strada Dunarii.

Proprietatea **nu are bransamente individuale** la data inspecției, dar racordarea este posibilă fără costuri excepționale, datorită proximității rețelelor.

3.6 Vecinătăți

- Nord – DN 54, terenuri libere și locuințe individuale;
- Sud – digul de protecție al Dunării și terenuri libere;
- Est – terenuri agricole;
- Vest – proprietăți rezidențiale și terenuri libere.

Grad de dezvoltare urbanistică: mediu spre redus.

Zona beneficiază de **drum asfaltat, iluminat public și rețele edilitare la stradă.**

Nu există ansambluri noi, însă zona are **potențial moderat de extindere rezidențială** datorită accesului facil și proximității utilităților.

3.7 Regim juridic

Proprietatea analizată este **teren intravilan în suprafață de 1.000 mp**, situat în **orașul Corabia, cartier Siliștioara, strada Dunării nr. 49**, identificat cu:

- **Număr cadastral:** 55846
- **Carte Funciară:** 55846, UAT Corabia
- **Categoria de folosință:** curți–construcții (teren liber de construcții)

Proprietatea este înscrisă în **Cartea Funciară 55846 – UAT Corabia** în baza **Actului Notarial de dezmembrare nr. 1567/25.06.2024**, emis de NP Ținta Gheorghe, rezultând din imobilul cu nr. cadastral 55512.

Conform extrasului de carte funciară, **dreptul de proprietate este înscris în favoarea Orașului Corabia**, dobândit prin **Hotărârea Consiliului Local nr. 69/10.05.2023**, privind trecerea terenului în proprietatea privată a orașului.

Dreptul evaluat

În cadrul prezentei lucrări, s-a evaluat **dreptul deplin de proprietate (fee simple interest)** asupra terenului, respectiv:

totalitatea drepturilor de posesie, folosință, dispoziție și fructificare asupra bunului imobil, fără limitări sau restricții asupra exercitării lor, altele decât cele impuse prin reglementări legale generale.

Sarcini, servituți și interdicții

Din verificarea extrasului de carte funciară rezultă următoarele:

- **Nu sunt înscrise sarcini, ipoteci, servituți sau interdicții de înstrăinare.**
- Nu există mențiuni privind litigii, revendicări, exproprieri sau alte constrângeri juridice asupra terenului.
- Nu au fost identificate drepturi de suprafață, concesiuni sau alte drepturi reale principale ori accesorii care să afecteze proprietatea.

Prin urmare, terenul este considerat **liber de sarcini și drepturi reale de folosință ale terților.**

3.8 Regim urbanistic

Conform **PUG Corabia**, terenul este situat în **intravilan – zonă L1a (locuințe individuale și funcțiuni complementare).**

Dreptul de proprietate conferă titularului posibilitatea **edificării de construcții cu destinație rezidențială și funcțiuni complementare**, cu respectarea prevederilor urbanistice locale și a legislației privind autorizarea lucrărilor de construcții (Legea nr. 50/1991 și Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare).

3.9 Regim juridic aplicabil concesiunii

Concesionarea bunurilor proprietate publică sau privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale este reglementată de:

- **O.U.G. nr. 57/2019 – Codul administrativ,**
 - *art. 332–364* privind **concesionarea bunurilor proprietate publică,**
 - *art. 362 alin. (4)* privind **bunurile din domeniul privat al UAT;**
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- **H.G. nr. 1.704/2006** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a procedurii de atribuire a contractelor de concesiune;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Redevența se stabilește pe baza **valorii de piață determinate prin raport de evaluare**, iar durata uzuală a concesiunii este de **până la 49 ani**.

În conformitate cu **art. 17 din Legea 50/1991**, limita minimă a prețului concesiunii (redevența) trebuie să asigure **recuperarea valorii de piață în 25 ani**, în condiții de piață.

Astfel, terenul analizat poate face obiectul **concesionării de către UAT Corabia**

Concesiunea se va realiza cu aprobarea **Consiliului Local Corabia**, pe baza prezentului raport de evaluare și a documentației de urbanism aferente.

3.10 Cea mai buna utilizare (CMBU)

(conform SEV 230 §30–31 și GEV 630 §20–25)

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:

Conform **Planului Urbanistic General (PUG) al orașului Corabia**, zona este inclusă în **intravilan – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare (L1a)**.

Regimul urbanistic permite construirea de locuințe, anexe gospodărești, spații comerciale mici sau servicii compatibile cu locuirea.

Nu s-au identificat restricții legale, de servitute sau protecție care să împiedice edificarea construcțiilor, iar terenul nu se află în zona de protecție a digului Dunării.

Prin urmare, utilizarea **rezidențială sau mixtă rezidențial–servicii** este permisă legal.

- Fizic posibilă:

Terenul evaluat are o **suprafață de 1.000 mp**, formă regulată (aprox. dreptunghiulară), **deschidere de cca. 22,6 m la strada Dunării** și topografie plană.

Accesul se realizează direct din drumul public asfaltat, iar terenul nu prezintă limitări fizice sau geotehnice semnificative.

Prin urmare, **utilizarea fizică a terenului pentru construcții** este posibilă și adecvată.

- Fezabilă economic:

Analiza pieței locale arată că în zona Siliștioara – ieșirea Corabia spre Gârcov, cererea pentru terenuri construibile este **redusă**, dar constantă, provenind în principal din partea persoanelor fizice interesate de locuințe individuale.

Costurile de racordare la utilități sunt moderate, iar valoarea potențială a unei construcții rezidențiale depășește investiția necesară.

Prin urmare, **dezvoltarea rezidențială cu funcțiuni complementare (servicii, comerț mic sau pensiune)** este fezabilă financiar în contextul actual al pieței locale.

- Care produce cea mai mare valoare:

Comparând variantele posibile – menținerea ca teren liber, valorificarea agricolă sau **utilizare mixtă – rezidențială cu funcțiuni complementare (servicii, comerț mic sau pensiune)**, conform destinației urbanistice (L1a), ultima generează cea mai mare valoare economică și de piață.

Această utilizare este totodată conformă cu destinația urbanistică și cu caracterul zonei.

Concluzie CMBU:

Vecinătatea cu DN 54 **modifică profilul CMBU** dintr-o utilizare pur rezidențială spre o **utilizare mixtă – rezidențială cu funcțiuni complementare (servicii, comerț mic sau pensiune)**, conform destinației urbanistice (L1a).

Această utilizare este:

- **posibilă fizic** (acces și formă favorabile),
- **permisă legal** cu aviz de circulație, **necesar aviz rutier**, dar permisibil
- **fezabilă financiar**, oferind randament superior,
- și **maximizează valoarea de piață** prin potențialul comercial.

Prin urmare, **CMBU a terenului evaluat devine: „utilizare mixtă – rezidențială și servicii de proximitate, compatibile cu locuirea.**

3.11 Situația existentă și potențialul proprietății

Proprietatea analizată reprezintă un **teren intravilan liber, amplasat într-o zonă periferică cu acces la toate utilitățile publice**, având **utilizare actuală arabila**, dar **potențial real de dezvoltare rezidențială individuală și servicii de proximitate, compatibile cu locuirea**, sau **valorificare prin concesiune**.

În contextul pieței imobiliare locale din Corabia (nivel redus al cererii și ritm lent de construcție), terenul deține un **potențial mediu de valorificare**, orientat spre utilizări rezidențiale mici sau activități de servicii de proximitate, conform destinației urbanistice stabilite prin PUG Corabia.

Proprietatea evaluată





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** are un **caracter local și limitat**, determinat de dimensiunea redusă a localității, de structura economică preponderent agricolă și de nivelul mediu de venit al populației. Cererea este concentrată pe **locuințe individuale existente** și, într-o măsură mai mică, pe **terenuri intravilane pentru construcții** situate în zonele cu acces facil la utilități și drumuri asfaltate.

În perioada **2023–2025**, piața terenurilor intravilane din Corabia a fost relativ stabilă, cu o ușoară tendință de creștere a prețurilor în 2025, pe fondul majorării costurilor de construcție și al interesului crescut pentru investiții imobiliare mici, finanțate din economii proprii.

Numărul tranzacțiilor rămâne însă redus, ceea ce denotă o **lichiditate scăzută a pieței locale**.

4.3 Segmentul de piață relevant

Segmentul de piață analizat îl constituie **terenurile intravilane libere**, cu destinație **rezidențială sau mixtă (locuințe și servicii mici)**, situate în **orașul Corabia și zonele limitrofe** (cartierele Siliștioara, Dunării, Portului și zona centrală).

Caracteristicile dominante ale acestui segment:

- suprafețe cuprinse între **500 și 2.000 mp**, cu front la drumuri publice asfaltate;
- prezența **rețelelor de utilități publice** – element esențial pentru stabilirea valorii;
- utilizatori finali: persoane fizice locale;
- scop predominant: **construirea de locuințe individuale și servicii mici**;
- cerere constantă, dar redusă numeric;
- **prețuri** negociabile între 6–25 €/mp, în funcție de amplasament.

4.4 Factori de influență asupra valorii

Principalii factori care influențează valoarea terenurilor în Corabia sunt:

Factor	Influență	Observații
Localizarea	Majoră	Zonele centrale și cele cu acces la Dunăre sunt mai valoroase; periferia are prețuri reduse.
Accesul la utilități	Majoră	Prezența rețelelor de apă, canalizare și gaze determină diferențe de până la 30–40%.
Accesibilitatea rutieră	Medie	Drumurile asfaltate cresc atractivitatea; străzile pietruite scad valoarea. Accesul din DN 54 se supune avizării CNAIR .
Destinația urbanistică (PUG)	Medie	Zonele cu regim rezidențial au cerere mai ridicată.
Cererea locală	Redusă	Preponderent rezidențială, cu potențial de creștere lent.
Potențialul investițional	Mediu	Limitat la construcții unifamiliale sau pensiuni mici.

Tendința generală în 2025 este de **stabilitate a prețurilor** la terenuri construibile, cu o **marjă de negociere de 10–15%** față de prețurile listate în anunțurile publice.

4.5 Nivelul prețurilor de piață și tendințe

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

Zona / Localizare	Suprafață (mp)	Preț ofertat (€)	€/mp	Observații
Siliștioara (ieșire spre Gârcov)	3.300	20.000	6,06	utilități la stradă – vizavi de terenul evaluat

Zona / Localizare	Suprafață (mp)	Preț ofertat (€)	€/mp	Observații
Cart Silistioara (între case)	810	8.700	10,7	utilități la strada, împrejmuit

Intervalul pieței pentru terenuri construibile în zona analizată (negociate 10%-15%): ≈ 5–8 €/mp

4.6 Concluzii privind piața locală

Piața terenurilor intravilane construibile din Corabia este o piață **cu lichiditate redusă, dar stabilă**, caracterizată printr-un nivel scăzut al cererii și prin diferențe semnificative între zonele centrale și periferice.

În zona analizată – **Siliștioara, ieșirea Corabia spre Gârcov** – nivelul de preț de piață se situează în intervalul **5–8 €/mp**, corespunzător terenurilor cu acces la utilități și front la drum asfaltat.

Evoluția pieței este **relativ constantă**, fără variații majore, iar potențialul de creștere a valorii pe termen scurt este **redus**, fiind condiționat de extinderea zonei construite și de dinamica investițiilor locale.

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. Dunării nr. 49**, 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**, și **GEV 630**.

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
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Cart. Silistioara, periferic	Cart. Silistioara, periferic	Cart. Silistioara, intre case
7	Caracteristici fizice			
	Suprafața (mp):	1,000	3,300	810
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghi; 1/2	dreptunghiular 1/15	dreptunghiular, 1/ 4.8
	Front stradal - aprox :	22.6	15	13
	Topografie:	plan	plan	plan
	Acces	DN 54	DN 55	strada asfaltata
8	Utilitatile zonei:	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la strada	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la strada	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la strada
9	Zonare:	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Pret total (EURO)		20,000	8,700
	Pret / mp (EURO)		6.06	10.74

Oferta comparabilă principală

Teren intravilan 3.300 mp, Corabia – cartier Siliștioara, DN 54 (ieșire spre Gârcov)

- Preț listat: **20.000 EUR (negociabil)**
- Deschidere: **15 m la DN 54**
- Regim juridic: proprietate privată
- Utilități: **energie electrică, apă, canalizare, gaze la stradă**
- Acces: direct din drumul național asfaltat
- Publicată de: proprietar, **persoana fizica**
- Platformă: [Publi24.ro](https://publi24.ro) – secțiunea „Terenuri de vânzare – Corabia, Olt”
- Data listării: **octombrie 2025** (verificată în Q4 2025)

Conf SEV 103, b) - datele de piață despre vânzările unor *active* foarte asemănătoare (în mod ideal, identice) oferă o indicație mai bună asupra *valorii* decât cele aferente *activelor* ale căror *prețuri* de vânzare necesită ajustări *semnificative*;

Tabelul de calcule:

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE - TEREN LIBER				
Elementul de COMPARAȚIE		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B
Identificare		Cart. Silistioara, periferic	Cart. Silistioara, periferic	Cart. Silistioara, intre case
data		prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]		1,000	3,300	810
PREȚ VÂNZARE EUR				
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie			6.06	10.74
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)			oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)			-15%	-15%
Cuantum ajustare (eur/mp)			-0.90	-1.60
Preț de vânzare ajustat			5.16	9.14
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 5.16	€ 9.14
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 5.16	€ 9.14
CONDIȚII DE FINANȚARE		Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 5.16	€ 9.14
CONDIȚII DE VÂNZARE		Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 5.16	€ 9.14
Cheltuieli imediate vanzarii		nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 5.16	€ 9.14
CONDIȚII DE PIAȚĂ		prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 5.16	€ 9.14
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE		Cart. Silistioara, periferic	Cart. Silistioara, periferic	Cart. Silistioara, intre case
Cuantum ajustare (%)			0.0%	-20%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.00	-€ 1.80
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 5.16	€ 7.34
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (dimensiune) si forma		1,000	3,300	810
		dreptunghi; 1/2	dreptunghiular 1/15	dreptunghiular, 1/ 4.8
Cuantum ajustare suprafata (%)			20%	-5%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 1.00	-€ 0.40
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE		23	15	13
Cuantum ajustare (%)			10%	10%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.50	€ 0.70
TOPOGRAFIE		plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)			0.0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI INTERIOARE (constructii, anexe)		nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare))		DN 54	DN 55	strada asfaltata
Cuantum ajustare (%)			0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI INTERIOARE (amenajari teren - platforme/imprejmui)		fara amenajari	fara amenajari	imprejmuit
Cuantum ajustare (%)			0%	-10%
Cuantum ajustare (eur/mp)			€ 0.00	-€ 0.73
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 6.66	€ 6.91
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
Corectie unitara sau procentuala			0%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile			€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 6.66	€ 6.91
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa		Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie unitara sau procentuala			0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru zonare			€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)			€ 6.66	€ 6.91
Preț ajustat (Eur/mp)			€ 6.7	€ 6.9
Ajustare totală netă		(absolut)	€ 1.50	-€ 2.23
		(procentual)	29%	-24%
Ajustare totală brută		(absolut)	€ 1.50	€ 3.63
		(procentual)	29.07%	39.76%

Suprafata (mp)	1,000
Opinie / mp	€ 6.7
Valoare estimata _EURO Varianta 1	6,700
Valoare_LEI	34,059
Curs valutar	5.0835
Data evaluarii	23.11.2025

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au aplicat marje de negociere pentru oferta cu cate -15%, procent de negociere reiesit 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, comparabila 2 situata intr-o zona superior urbanizata
- Caracteristici fizice - dimensiune :
 - S-a ajustat negativ cu 5% comparabila 2 care are o suprafata mai mica in comparatie cu proprietatea subiect, Comparabila 1 s-a ajustat pozitiv cu 20% pentru o suprafata mai mare in comparatie cu proprietatea subiect; ajustari rezultate din analiza datelor secundare;
- Caracteristici fizice – deshidere, forma :
 - S-au ajustat pozitiv comparabilele pentru un raport al laturilor mai defavorabil in comparatie cu proprietatea subiect, ajustari rezultate din analiza datelor secundare;
- Caracteristici fizice – topografie :
 - Nu au fost necesare ajustari ;
- 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 1 deoarece terenului 1 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 comparații de piață, este de **6.7 Euro/mp**, respectiv:

6.700 Eur, echivalent 34.059 Lei

5.2 Rezultatele evaluării

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

Concluzie:

Suprafața (mp)	1,000
Opinie / mp	€ 6.7
Valoare estimată _EURO Varianta 1	6,700
Valoare_LEI	34,059
Curs valutar	5.0835
Data evaluării	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 directe.

6.700 Eur, echivalent 34.059 Lei

5.2.2 Determinarea redevenței anuale

(Legea 50/1991 art. 17 + OUG 57/2019 art. 297)

Cadrul legal

- Redevența anuală minimă trebuie să asigure recuperarea valorii de piață în 25 ani.

Formula de calcul

$R = V_{\text{piață}} / 25 \text{ ani} = 6.700 \text{ €} / 25 \text{ ani} = 268 \text{ €/an}$

Valoarea redevenței

- Redevență anuală recomandată: **248 €/an ($\approx 1.362 \text{ lei/an}$)**.
- Redevența se indexează anual cu rata inflației publicată de INS.

Observație privind durata concesiunii:

În cazul în care durata concesiunii aprobate de autoritatea publică depășește 25 de ani (ex. 49 ani), conform art. 17 din Legea nr. 50/1991, **redevența anuală minimă legală se menține la nivelul calculat pentru durata de 25 ani**,

Redevența poate fi actualizată periodic în funcție de inflație sau prin decizia consiliului local;

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

5.3 Ipoteze si conditii 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 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 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

5.4 Factori ESG (Environmental, Social, Governance):

În contextul prezentului raport, factorii de sustenabilitate nu influențează valoarea de piață a terenului, deoarece bunul evaluat este un teren liber de construcții, fără caracteristici tehnice sau operaționale aferente consumului de resurse.

Analiza ESG efectuată conform SEV 106 (2025) nu a identificat factori cu **impact negativ semnificativ** asupra valorii de piață a terenului.

Amplasamentul prezintă un **profil sustenabil favorabil**, cu factori de mediu stabili, condiții sociale echilibrate și regim juridic clar.

În consecință, integrarea criteriilor ESG confirmă că **terenul se pretează pentru dezvoltări rezidențiale durabile**, fără corecții suplimentare asupra valorii estimate.

6 ANEXE

6.1 Fotografii

Accesul la proprietate, zona vecinatati – vedere iesire catre localitatea Gircov



Vedere catre intrarea in oras dinspre loc. Gircov



6.2 Date de piata- Oferte / vanzari

Comparabila 1

Vand teren

20 000 EUR

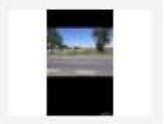
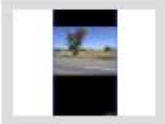
Olt, Corabia

Vezi pe hartii

Valabil din 10/25/2025 6:47:42 PM



1 / 5



Specificatii

Descriere

Teren intravilan, suprafata 3300m2, deschidere 15m, cu utilitati. Pretul este in euro.

ID anunt: 1761404218

Telefon validat

F

Balu Felicia

Vezi toate anunturile

0766672638

Contacteaza vanzatorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anuntul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/f9d82hh5hg4h75eh25817d215d22d72g.html>

Comparabila 2

Proprietar, vând 800 mp, teren intravilan la strada cu asfalt **8 700 EUR negociabil**

Olt, Corabia Vezi pe hartă Valabil din 10/5/2025 5:24:07 PM



1 / 4

Specificații

Descriere

Proprietar, vând 810 mp, teren intravilan, la strada cu asfalt, gaz, apa, canalizare, electricitate. Deschidere la strada 13 mp. Terenul se afla în cartierul Silistoaia, Corabia, jud Olt

ID anunț: 1757238157

Telefon validat

Lavinia

Vezi toate anunțurile

0734003464

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-vand-800-mp-teren-intravilan-la-strada-cu-asfalt/39fd0e83172277i118027e6f75i1177f.html>

Alte oferte – cu un grad de urbanizare superior

Vând 1880 mp teren intravilan. **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

Descriere

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 anunț: 1759941251

Telefon validat

Alexandrina

Vezi toate anunțurile

0748859194

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

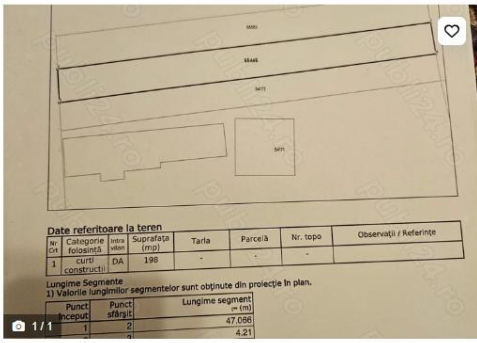
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-1880-mp-teren-intravilan/01f3di8fe42i714i22e7e89h9d1d68he.html>

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Teren intravilan **10 000 EUR negociabil**

📍 Olt, Corabia 📄 [Vezi pe hartă](#) Valabil din 5/6/2025 5:09:27 AM



Date referitoare la teren

Nr. lot	Categorie folosință	Lotul teren	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cultură	DA	396	-	-	-	-

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	47.096
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

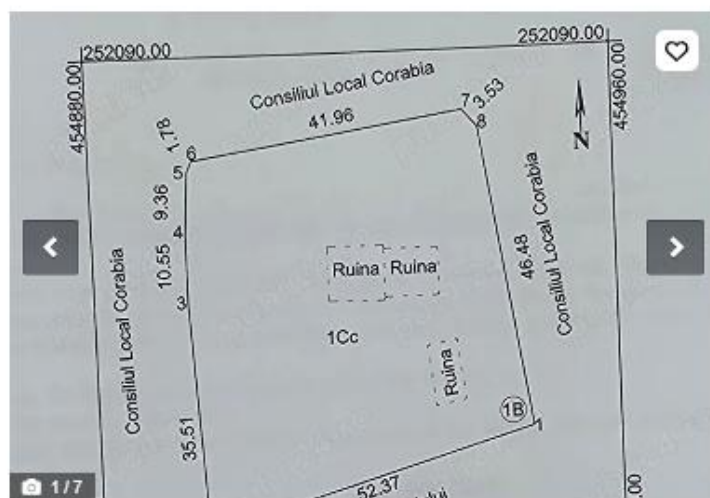
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/819g5437he2e747ie3gd3g1f27589060.html?_gl=1*1m12mk9*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw6ZTCBhBOEiwAqfwJdyYPuYvuXSZeIscYhIKlvXQd13CMX8N9N3-sx9Wm4HzlOpXU2OIXshoCFC0QAvD_BwE

De VANZARE URGENT! Fosta moara
HESON Celei , Corabia, jud Olt

32 000 EUR

Olt, Corabia

Validat din 10/17/2025 9:18:04 AM



Specificații

Suprafata terenului	2575 m ²
Front stradal	52
Destinație	Birouri, Comercial
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat stradal
Utilitati generale	Apa
Alte caracteristici	Parcelabil

Descriere

Ofer spre vânzare URGENT!!! teren INTRAVILAN în Oraș Corabia, cartier Celeiu , strada Celeiului nr 1b, jud Olt in sprafata de 2575 mp cu deschidere stradala de 52 ml. Pe teren se afla fosta clădire a morii Heson care este dezafectata, se poate construi pe vechea cladire. Ca și utilități exista 2 fântâni, gaze si apa pana în dreptul proprietati, stalpi pentru curent electric sunt chiar lângă hotarul de vest al proprietăți. Terenul se afla chiar pe drumul național 54a. Pretabil pentru PECO, moara, salon nunti, spatii industriale etc. In viitorul apropiat centura ocolitoare a orașului Corabia va trece prin vecinătatea terenului.
Pret vanzare 32000 EURO URGENT!!!!
Tel:

ID anunț: 1745515547

Telefon validat



Marius

Vezi toate anunțurile

0759380597

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2535

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-urgent-fosta-moara-heson-celei-corabia-jud-olt/8fh4826ei93d7708124i9e6gfh78946i.html>

Documente