

Raport de evaluare al proprietății imobiliare

Teren intravilan



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

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

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

1 SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM; Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2025 Tel: 0746955091, 0799985221 E_mail : norypopa@yahoo.com
Numele clientului	ORASUL CORABIA , cu sediul in Corabia, str. Cuza-Voda, nr. 54, judetul Olt, cod fiscal 4716810
Utilizator desemnat al evaluarii	Consiliul Local al UAT CORABIA
Data inspectiei	23.10.2025
Data evaluarii	23.10.2025
Tipul proprietății	Teren intravilan, categoria de folosinta: Curti, constructii;
Proprietar	UAT ORASUL CORABIA
Descrierea imobilului/Adresa/Identificare	• Localizare: Str. Mercur, nr. 33A, Corabia, jud. Olt • Număr cadastral: 57869 • Suprafață: 1.000 mp • Categoria de folosință: Curti - constructii (teren partial neîmprejmuit, conform extrasului CF) • Forma: regulata (cca 66 m deschidere, 15 m adancime) • Topografie: plana, partial vegetație spontană • Acces: deschidere la drum public pietruit • Utilități: energie electrică, apă, canalizare, gaze – disponibile la strada, fara bransamente pe proprietate • Regim juridic: proprietate publică – domeniu public al orasului Corabia
Utilizarea desmnata	Stabilirea valorii de piață pentru fundamentarea concesiunii terenului în vederea construirii unui Centru Comunitar Integrat – Programul Național „Romi pentru România 2024–2034”.
Lista documentelor puse la dispozitia evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, cerere nr. 150903/20.10.2025; • Certificat de urbanism nr. 75/21.10.2025; • Certificat de nomenclatura stradala nr. 8384/24.06.2025; • Act de dezmembrare aut. Nr. 460/09.10.2025 emis de NP Asanica Marinela – Dana;
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 :

23.500 Eur, echivalent 119.462 Lei

Pentru stabilirea pretului minim de pornire a licitației pentru concesionarea terenului analizat, este necesară determinarea valorii de piață a terenului, apoi calcularea redevenței anuale în funcție de cerințele 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 concesionarea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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.”

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

Astfel ca:

Redeventa minimă pentru concesionarea terenului evaluat este **de 940 eur/an, respectiv 4.788 lei/an**, astfel:

	Valoarea dreptului de folosință cedat	Redeventa minimă anuală	Redeventa minimă anuală /mp
Valoare estimată EURO	23,500 €	940 €	0.94 €
Valoare estimată LEI	119,462 lei	4,778 lei	4.78 lei

Cu stima,
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

- o afirmațiile prezentate și susținute in acest raport sunt adevarate și corecte;
- o 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;
- o 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;
- o suma ce îmi 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;
- o 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);
- o Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- o proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului proprietarului;
- o 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 REFERINȚA AI EVALUARII	6
2.1	PREZENTARE EVALUATOR:	6
2.2	IDENTIFICARE CLIENT:	6
2.3	UTILIZATORI DESEMNAȚI:	6
2.4	UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	6
2.5	IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT, SITUAȚIA JURIDICĂ;	6
2.6	DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.7	BAZELE EVALUARII. TIPURI ALE VALORII. DEFINIȚII	7
2.8	DATA EVALUARII	7
2.9	DATA INSPECTIEI	7
2.10	MONEDA RAPORTULUI	7
2.11	DOCUMENTAREA EFECTUATĂ; AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR; NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR	7
2.12	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	7
2.13	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	8
2.14	DESCRIEREA RAPORTULUI	8
2.15	CLAUZA DE NEPUBLICARE	8
3	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
3.1	IDENTIFICAREA IMOBILULUI	9
3.2	LOCALIZARE ȘI AMPLASAMENT	9
3.3	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 BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	11
3.11	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI POTENȚIALUL PROPRIETĂȚII	12
3.11.1	<i>Descrierea terenului</i>	13
4	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
4.1	CONTEXTUL ECONOMIC GENERAL	14
4.2	PIAȚA IMOBILIARĂ LOCALĂ – CORABIA (JUDEȚUL OLT)	14
4.3	SEGMENTUL DE PIAȚĂ RELEVANT	14
4.4	FACTORI DE INFLUENȚĂ ASUPRA VALORII	15
4.5	NIVELUL PREȚURILOR DE PIAȚĂ ȘI TENDINȚE	15
4.6	CONCLUZII PRIVIND PIAȚA LOCALĂ	15
5	METODOLOGIA DE EVALUARE	16
5.1	DESCRIEREA ABORDĂRII ȘI A METODELOR UTILIZATE	16
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
6	ANEXE	23
6.1	FOTOGRAFII	23
6.2	DATE DE PIAȚĂ- OFERTE / VANZĂRI	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

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

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

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

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

2.2 *Identificare client:*

PRIMARIA ORASULUI CORABIA, JUD. OLT

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

2.3 *Utilizatori desemnati:*

ORASUL CORABIA

2.4 *Utilizarea desemnata*

Stabilirea valorii de piață pentru fundamentarea concesiunii terenului în vederea construirii unui Centru Comunitar Integrat – Programul Național „Romi pentru România 2024–2034”;

2.5 *Identificarea imobilului de evaluat, Situatia juridica;*

- **Imobil:** Teren intravilan Curti - constructii cu o suprafata de 1.000 mp.
- **Localizare:** Orasul Corabia, județul Olt, str. Mercur, nr. 33A.
- **Regimul juridic al proprietății:**
 - Proprietar: Orașul Corabia – proprietate publică (100%)
- **Regim urbanistic (din CU):**
 - În intravilan, conform PUG Corabia (HCL 47/2007)
 - Destinație actuală: Curti, constructii
 - Scop CU: evaluare
 - Posibil racord utilități: apă, energie electrică, gaz,
- **Categoria de folosință:** teren **Curti, constructii**, confirmat și de certificatul de urbanism nr. 75/21.10.2025 .

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

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

Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

Sarcini: Conform extrasului de CF prezentat, Nu sunt sarcini;

Ipoteza evaluarii: liber de sarcini

2.7 Bazele evaluarii. Tipuri ale valorii. Definitii

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

Tipuri ale valorii definite în SEV 102

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

2.8 Data evaluării

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

2.9 Data inspecției

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

2.10 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimată în lei și eur.

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

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

2.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

2.13 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

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

2.14 Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

2.15 Clauza de nepublicare

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

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizator desemnatului menționați. 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. Mercur nr. 33A, județul Olt
- **Număr cadastral:** 57869
- **Carte funciară:** CF nr. 57869 Corabia
- **Categoria de folosință:** Curți – construcții
- **Suprafață totală:** 1.000 mp (conform planului de amplasament și delimitare în proiecția Stereo 70)
- **Forma terenului:** dreptunghiulară, cu deschidere la stradă ≈ 66 m și adâncime ≈ 15 m

3.2 Localizare și amplasament

Imobilul este amplasat în partea central-estică a orașului Corabia, județul Olt, pe strada Mercur nr. 33A, într-o zonă urbană cu funcțiuni mixte (rezidențiale și de dotări publice).

Zona se află la o distanță de aproximativ 1,3 km de Primăria Corabia și de zona comercială centrală (Profi, Penny, piața centrală), cu acces facil pe străzile Mihail Kogălniceanu, Oituz și Traian.

Amplasamentul beneficiază de o poziționare avantajoasă în raport cu centrul administrativ, cu legături directe către principalele artere ale orașului și către zonele de servicii publice.

Mediul urban este stabil, format din locuințe unifamiliale și spații administrative sau comerciale mici, cu o infrastructură edilitară completă.

Poziționarea în zona central-estică conferă terenului un nivel de atractivitate superior față de zonele periferice, fiind potrivit pentru investiții publice cu impact social (precum centre comunitare, servicii sociale și educaționale).

3.3 Acces și infrastructură

Accesul se realizează **direct din strada Mercur**, drum public **pietruit**, cu lățime aproximativă de 8 m, iluminat public și circulație locală redusă.

Infrastructura de acces este **adecvată pentru construcții rezidențiale și funcțiuni publice**, oferind posibilitatea de manevră pentru vehicule utilitare și acces pietonal.

În perspectivă, strada face parte din zona vizată de **modernizări edilitare** prin programele locale de infrastructură derulate de UAT Corabia.

3.4 Descriere fizică și topografică

Terenul are **relief plan**, fiind ușor accesibil, fără denivelări sau factori de risc (inundații, alunecări). Suprafața este **parțial împrejmuită** cu gard din beton și metal, acoperită local cu vegetație spontană. Forma dreptunghiulară regulată și deschiderea de 66 m oferă **flexibilitate ridicată pentru edificarea construcțiilor publice**, asigurând spațiu pentru amplasarea unei clădiri, alei, spații verzi și parcare.

3.5 Utilități disponibile

La limita proprietății (strada Mercur) 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 Mercur.

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

3.6 Vecinătăți

- **Nord:** proprietăți rezidențiale private (locuințe unifamiliale);
- **Sud:** terenuri libere și gospodării private;
- **Est:** strada Mercur (acces principal);
- **Vest:** terenuri și construcții vechi, parțial dezafectate.

Zona prezintă **caracter predominant rezidențial**, fără activități industriale sau surse de disconfort semnificativ (zgomot, trafic, poluare).

3.7 Regim juridic

Conform **extrasului de carte funciară pentru informare (emis 10.10.2025):**

- Proprietar: **Orașul Corabia (UAT Corabia)**
- Titlu: **drept de proprietate publică**, dobândit prin efectul **Legii nr. 213/1998** și atestat prin **HCL nr. 101/30.10.2009**
- Nr. cadastral: 57869, rezultat din dezmembrarea imobilului 53874 (act notarial nr. 460/09.10.2025 – BNP Așănică Marinela Dana)
- Cota de proprietate: 1/1
- **Sarcini:** Nu sunt înscrise ipoteci, interdicții sau alte drepturi reale.

Proprietatea este **liberă de sarcini și constrângeri juridice**, aparținând domeniului public al UAT Corabia.

3.8 Regim urbanistic

Conform **Planului Urbanistic General (PUG) al orașului Corabia:**

- **Încadrare:** Zonă rezidențială de mică densitate (L1a)
- **Funcțiuni admise:** locuințe individuale, dotări publice, construcții de interes comunitar
- **Funcțiuni complementare admise:** spații verzi, locuri de parcare, circulații pietonale
- **POT maxim:** 40 %
- **CUT maxim:** 0,8
- **Regim de înălțime:** P + 1 E
- **Alei și acces:** minim 4 m

Prin urmare, **terenul este compatibil urbanistic cu edificarea unui Centru Comunitar Integrat**, conform destinației propuse.

3.9 Regim juridic aplicabil concesiunii

Conform **O.U.G. nr. 57/2019 – Codul administrativ**, art. 297-299:

„Bunurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale pot fi concesionate, în condițiile legii, persoanelor juridice de drept public sau privat, pe baza unui contract de concesiune, în urma procedurii de atribuire.”

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** în vederea realizării obiectivului de interes public:

„Centru Comunitar Integrat – Programul Național Romi pentru România 2024–2034”

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 reglementărilor urbanistice, terenul se află într-o zonă rezidențială unde sunt admise construcții de interes public (dotări sociale, educative, medicale).

→ Utilizarea pentru edificarea unui **Centru Comunitar Integrat** este **legal permisă**.

- Fizic posibilă:

Terenul are formă regulată (66 m × 15 m), relief plan și utilități la stradă, asigurând acces facil auto și pietonal.

→ Utilizarea pentru construcții de tip public este **fizic posibilă** fără intervenții de nivelare sau consolidare.

- Fezabilă economic:

În contextul localităților mici, utilizarea terenurilor pentru dotări publice are **valoare socială și economică superioară**, prin crearea de servicii comunitare și atragerea de fonduri nerambursabile.

→ Utilizarea propusă este **fezabilă economic** și sustenabilă pe termen lung.

- Care produce cea mai mare valoare:

Comparând alternativele posibile (locuință individuală, spațiu comercial mic, centru comunitar), utilizarea pentru **Centru Comunitar Integrat** este cea care:

- respectă regimul urbanistic,
- se integrează în programele publice existente,
- maximizează beneficiul social și valoarea de utilizare a terenului.

Concluzie CMBU:

Cea mai bună utilizare actuală și viitoare a terenului este **utilizarea pentru construirea unui Centru Comunitar Integrat**, compatibilă cu reglementările urbanistice, condițiile fizice ale terenului și interesele economice și sociale ale proprietarului public.

3.11 Situația existentă și potențialul proprietății

Terenul este **liber de construcții**, accesibil, situat într-o zonă stabilă urbanistic, cu potențial de dezvoltare pe termen mediu.

Amplasarea, dimensiunile și accesul la utilități îl fac **adecvat pentru investiții publice** și utilizări cu caracter social, educativ sau administrativ.

- **Concluzie asupra proprietății:**

Proprietatea analizată este un **teren intravilan curți-construcții, proprietate publică a UAT Corabia, liber de sarcini**, amplasat într-o zonă rezidențială în dezvoltare, **cu acces direct la utilități și regim urbanistic compatibil** cu destinația propusă.

Conform analizei CMBU, **utilizarea ca Centru Comunitar Integrat reprezintă cea mai bună și sustenabilă utilizare a terenului** la data evaluării.

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

- Extras de Carte Funciara, cerere nr. 150903/20.10.2025;
- Certificat de urbanism nr. 75/21.10.2025;
- Certificat de nomenclatura stradala nr. 8384/24.06.2025;
- Act de dezmembrare aut. Nr. 460/09.10.2025 emis de NP Asanica Marinela – Dana;
- Solicitare concesionare;

Proprietatea evaluata





3.11.1 Descrierea terenului

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

- Localizare: Str. Mercur, nr. 33A, Corabia, jud. Olt
- Număr cadastral: 57869
- Suprafață: 1.000 mp
- Categoria de folosință: Curti - construcții (teren împrejmuit, conform extrasului CF)
- Forma: regulată, cca 66 m lățime, 15 m latime
- Topografie: plană, vegetație spontană
- Acces: deschidere la drum public asfaltat
- Utilități: energie electrică, apă, canalizare gaze – disponibile la limită
- Regim juridic: proprietate publică – domeniu public al orașului Corabia.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții clientului, 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.

4 ANALIZA PIETEI 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.

Segmentul terenurilor pentru construcții rezidențiale și funcțiuni publice este activ, fiind alimentat de:

- proiecte de modernizare locală și investiții publice;
- solicitări din partea persoanelor fizice pentru construcția de locuințe individuale;
- programe guvernamentale și fonduri PNRR destinate reabilitărilor urbane și centrelor comunitare.

În consecință, **prețurile terenurilor intravilane** din orașele mici din sudul țării au înregistrat în 2025 o **creștere medie de 5–10% față de 2024**, potrivit platformelor publice de tranzacționare (OLX, Storia, Imobiliare.ro) și datelor agregate de evaluatorii locali.

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 terenurilor intravilane din Corabia este caracterizată prin:

- ofertă limitată de terenuri construibile în intravilan (în special pentru suprafețe de 500–1.500 mp);
- prețuri cerute variind între **20 și 30 €/mp** în funcție de amplasament și utilități;
- tranzacții efective în intervalul **18–25 €/mp**, conform informațiilor publice și datelor locale verificate.

Majoritatea tranzacțiilor vizează **terenuri pentru locuințe individuale**, în timp ce terenurile pentru **dotări publice** sunt evaluate prin rapoarte specializate la cererea autorităților locale, folosind aceleași principii de piață.

4.3 Segmentul de piață relevant

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

- terenuri intravilane **cu suprafețe între 400 și 2.000 mp**,
- amplasate **în zone similare din Corabia (str. Mercur, Carpați, Oltului, Primăverii)**,
- **libere de construcții**, cu **acces direct la drum public și utilități la stradă**.

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

4.4 Factori de influență asupra valorii

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

Factor	Descriere	Efect asupra valorii
Localizarea	Zona rezidențială liniștită, stradă secundară, apropiere de zona centrală	+
Accesibilitatea	Acces direct la drum public pietruit, lățime 8 m	±0
Utilitățile	Energie electrică, apă, canalizare, gaze la stradă	+
Suprafața	1.000 mp – dimensiune atractivă pentru construcție publică	+
Forma terenului	Dreptunghiular, front generos 66 m la stradă	+
Regimul urbanistic	Zonă rezidențială – compatibil cu funcțiuni sociale	+
Starea terenului	Liber de construcții, nivelat	+
Tendința pieței	Ușoară creștere a prețurilor (5–10% față de 2024)	+

Rezultă că terenul beneficiază de **caracteristici fizice și juridice favorabile** și se situează **peste media pieței locale** ca potențial valoric.

4.5 Nivelul prețurilor de piață și tendințe

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

Adresă / Zonă	Suprafață (mp)	Preț cerut (€)	€/mp cerut	Observații
Str. Mercur, Corabia	396	10.000	25,25	utilități, drum pietruit
Str. Mercur, Corabia	665	20.000	30,08	front îngust
Str. Carpați, Corabia	1.880	40.000	21,28	utilități, front redus
Str. Mercur (industrial)	4.700	115.000	24,47	destinație industrială

După ajustarea pentru **negociere (–10%-15%)** și diferențele de caracteristici, prețurile de referință se situează între **21 și 26 €/mp**, valoarea medie fiind **≈ 23–24 €/mp**.

Tendințele pieței locale indică:

- **menținerea unei cereri constante** pentru terenuri cu utilități complete;
- **interes sporit pentru proiecte publice și sociale;**
- **stabilitate a prețurilor** în următoarele 6–12 luni, fără riscuri majore de devalorizare.

4.6 Concluzii privind piața locală

- Piața terenurilor intravilane în orașul Corabia este **funcțională, dar cu volum redus al tranzacțiilor**.
- Terenurile similare se tranzacționează în intervalul **20–30 €/mp**, media pieței fiind în jur de **23,5 €/mp**.
- Terenul analizat are **caracteristici peste medie** (front mare, utilități, amplasare bună), ceea ce justifică adoptarea unei valori unitar medii-superioare pentru reconcilierea finală.

- Această analiză fundamentează aplicarea **abordării prin piață – metoda comparațiilor directe**, conform SEV 103, ca fiind cea mai adecvată și justificată metodologic pentru estimarea valorii de piață.

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. Mercur nr. 33A**, 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, par. 40–60** și **GEV 630, par. 35–45**.

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:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise:	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Restricții legale	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Corabia, str. Mercur	Corabia, str. Mercur	Corabia, str. Mercur	Corabia, str. St. cel Mare
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	1.000	396	665	1.880
Forma, raport front / adâncime:	dreptunghi; 1/0.23	dreptunghiular 1/5.6	dreptunghiular, 1/ 3.2	dreptunghiular, 1/ 7.3
Front stradal - aprox :	66	8.42	14.5	16
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Acces	strada pietruită	strada pietruită	strada pietruită	strada pietruită
Utilitățile zonei:	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la limita	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la limita	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la limita	en. Electrica, apa, canalizare, gaze - la limita
Zonare:	Mixta	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Pret total (EURO)		10,000	20,000	40,000
Pret / mp (EURO)		25.25	30.08	21.28

Tabelul de calcul:

FISA DE COLECTAREA INFORMATIILOR RELEVANTE - TEREN LIBER				
Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Corabia, str. Mercur	Corabia, str. Mercur	Corabia, str. Mercur	Corabia, str. St. cel Mare
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	1,000	396	685	1,880
PRET VANZARE EUR				
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriu de comparatie		25.25	30.08	21.28
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-3.80	-4.50	-3.20
Preț de vânzare ajustat		21.45	25.58	18.08
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)		€ 21.45	€ 25.58	€ 18.08
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)				
	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)		€ 21.45	€ 25.58	€ 18.08
CONDITII DE FINANTARE				
	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 21.45	€ 25.58	€ 18.08
CONDITII DE VANZARE				
	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 21.45	€ 25.58	€ 18.08
Cheltuieli imediate vanzarii				
	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 21.45	€ 25.58	€ 18.08
CONDITII DE PIATA				
	prezent	prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 21.45	€ 25.58	€ 18.08
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE				
	Corabia, str. Mercur	Corabia, str. Mercur	Corabia, str. Mercur	Corabia, str. St. cel Mare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 21.45	€ 25.58	€ 18.08
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (dimensiune) si forma				
	1,000	396	685	1,880
	dreptunghi; 1/0.23	dreptunghiular 1/5.6	dreptunghiular, 1/3.2	dreptunghiular, 1/7.3
Cuantum ajustare suprafata (%)		-20%	-20%	15%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 4.30	-€ 5.10	€ 2.70
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE				
	66	8	16	16
Cuantum ajustare (%)		20%	15%	15%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 4.30	€ 3.80	€ 2.70
TOPOGRAFIE				
	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI INTERIOARE (construcții, anexe)				
	nu	nu	nu	da
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare)				
	strada pietrui	strada pietrui	strada pietrui	strada pietrui
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI INTERIOARE (amenajari teren - platforme/im prejmuri)				
	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)		€ 21.45	€ 24.28	€ 23.48
UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la limita	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la limita	En. Electrica, apa, canalizare, gaze - la limita	en. Electrica, apa, canalizare, gaze - la limita
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilitati disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 21.45	€ 24.28	€ 23.48
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	Mixta	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 21.45	€ 24.28	€ 23.48
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 21.45	€ 24.28	€ 23.48
Ajustare totala neta	(absolut)	€ 0.00	-€ 1.30	€ 5.40
	(procentual)	0%	-5%	30%
Ajustare totala brută	(absolut)	€ 8.60	€ 8.90	€ 5.40
	(procentual)	40.08%	34.79%	29.9%

Suprafata (mp)	1,000
Opinie / mp	€ 23.5
Valoare estimata EURO Varianta 1	23,500
Valoare LEI	119,462
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
- Caracteristici fizice - dimensiune :
 - S-au ajustat negativ cu 20% comparabilele 1 si 2 care au suprafete mici in comparatie cu proprietatea subiect, Comparabila 3 s-a ajustat pozitiv cu 15% 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 mult 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 asimilabilă 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 comparații de piață, analiza pe perechi de date este de **23.5 Euro/mp**, respectiv:

23.500 Eur, echivalent 119.462 Lei

5.2 Rezultatele evaluării

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

Concluzie:

Suprafata (mp)	1,000
Opinie / mp	€ 23.5
Valoare estimata EURO Varianta 1	23.500
Valoare LEI	119.462
Curs valutar	5.0835
Data evaluarii	23.11.2025

5.2.1 Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta 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.

23.500 Eur, echivalent 119.462 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

$R = \text{V}_{\text{piața}} / 25 \text{ ani} = 23500 \text{ €} / 25 \text{ ani} = 940 \text{ €/an}$

Valoarea redevenței

- Redevență anuală recomandată: **940 €/an** ($\approx 4.778 \text{ lei/an}$).
- 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, dar **nu poate fi redusă sub nivelul minim legal** stabilit prin raportul de evaluare.

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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

5.4 Factori ESG (Environmental, Social, Governance):

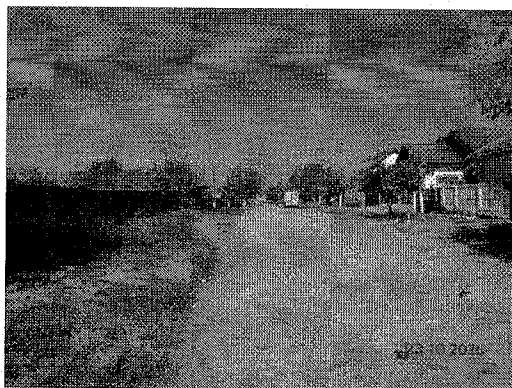
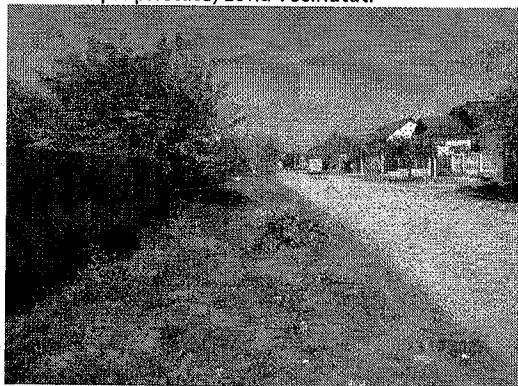
În contextul prezentului raport, factorii de sustenabilitate nu influențează valoarea de piață a terenului, deoarece bunul evaluat este un teren liber de construcții, fără caracteristici tehnice sau operaționale aferente consumului de resurse.

Cu toate acestea, utilizarea propusă – Centru Comunitar Integrat – are o componentă socială pozitivă, contribuind la incluziunea și dezvoltarea comunității locale, în concordanță cu principiile ESG promovate de standardele de evaluare ANEVAR 2025

6 ANEXE

6.1 Fotografii

Accesul la proprietate, zona vecinată



6.2 Date de piata- Oferte / vanzari

Comparabila 1

publi24.ro

Contul meu Adresa anunt

Teren intravilan: 10 000 EUR negociabil

Corabia 30 octombrie Valabil din 5/10/2025 5:00:27 AM

Specificatii

Descriere:

Vand teren intravilan cadastrat 396 m2 cu deschidere de 8.42 situat in strada Mercur nr 42 Craiova Judetul Olt. Iluminat strada, strada pietruiata, apa, canal.

Contactează vânzătorul:

Vine, tei oferim o oferta superioara. Mergete vizualizati

Caractere rămase: 2939

Adauga telefon

Distribuie anuntul 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=CiwKCAjw6ZTCBhBOEiwAqfwJdyYPuYvuXSZeIScYhIKlvXQd13CMX8N9N3-sx9Wm4HzIOpXU2OIXshoCFC0QAvD BwE

Comparabila 2

Vand teren intravilan Corabia, 665 mp 20 000 EUR negociabil

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

Specificatii

Descriere

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

Contactează vânzătorul:

Ionut

Vezi toate anunturile

0728922024

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-corabia-665-mp/df789492i34i735de79877g63g2d0ehh.html? gl=1*1utee8o* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiwyvFDBhDYARIsAltzbZFQY2OK t1uoFWdHeNhsVRuijwn GMR5I2JjFqeAKMrkJ1AP2-U9uQaAISXEALw wcb

Comparabila 3

Vând 1880 mp teren intravilan.

40 000 EUR
negociabil

📍 Olt, Corabia 📍 Veci pe harti

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

Specificatii

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, Construcție 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 anunt: 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



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

Alte oferte




CORABIA, Spatiu industrial cu teren curti constructii - 4.700 mp

115 000 € 24 €/m²

 Strada Mercur, Corabia, Olt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	4.700 mp
Tip teren:	Fără informații
Localizare:	Fără informații
Dimensiuni:	Fără informații
Gard:	Fără informații
Tip acces:	Fără informații
Împrejurimi:	Fără informații
Media:	Fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Spațiu industrial + teren intravilan 4.700 mp - CORABIA

Oportunitate excelentă pentru investiție! Se vinde spațiul industrial situat în Corabia, cu un teren generos de 4.700 mp (categoria curți-construcții), având deschidere la trei străzi, ceea ce oferă acces facil și multiple posibilități de dezvoltare.

Dumitru
AGENȚIE IMOBILIARĂ

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrația de servicii este disponibilă 24/7 Online. Serviciul 900 100 100 (Storia) mai mult

Trimite mesajul

888

 Afisează numărul

Black Friday!

50% reducere timp de 12 luni

7-9 noiembrie

<https://www.storia.ro/ro/oferta/corabia-spatiu-industrial-cu-teren-curti-construcții-4-700-mp-IDD2LS>

Documente