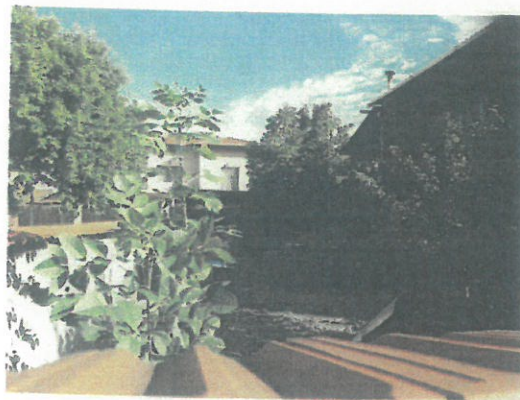


Cliant
Primaria Drobeta Tr. Severin

Nr.70T/28.09.2022

RAPORT DE EVALUARE
privind

teren intravilan cu destinatie rezidentiala , cu S=151 mp , numar cadastral 63993 ,
CF 63993 , strada Gh. Ionescu Sisesti nr.9A , municipiul Drobeta Turnu Severin ,
judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 76.170 Lei sau 15.411 Euro

SEPTEMBRIE 2022

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren cu S=151 mp , vanzare , prop. Primaria DTS

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate.....	pag.3
Sinteza evaluarii... ..	pag.4
Termenii de referinta ai evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Cea mai buna utilizare.....	pag.17
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.22
Fotografii.....	pag.24
Anexe	fara paginatie

Intocmit
IOctavian Bordei




Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific în limita cunoștințelor și a informațiilor detinute , certific ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2022 , analizele opiniile și concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și sunt opinii și concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

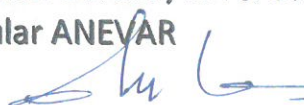
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici; Implicarea evaluatorului în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu SEV 2022;

Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Expert Evaluator Octavian Bordei , EPI și BM
Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr.36339/26.09.2022 si a contractului de prestari servicii nr. 1452/13.01.2022 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan cu S=151 mp> , delimitat , numar cadastral 63993 , CF 63993 , strada Gh. Ionescu Sisesti nr.9A , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

Pentru intocmirea prezentului raport, care se bazeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Durata de valabilitate a raportului de evaluare , depus la Directia de Patrimoniu , este limitata in timp.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2022.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu destinatie rezidentiala cu S=151 mp , delimitat , numar cadastral 63993 , CF 63993 , strada Gh. Ionescu Sisesti nr.9A , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

Prin cerere , se solicita acordarea dreptului de cumparare ptr.un teren cu suprafata de 151 mp .

In urma aplicarii a 2 abordari de evaluare , Piata (Comparatii) si Cost (Metoda Reziduala) opinia evaluatorului este ca valoare de piata a terenului intravilan cu S=151 mp , amplasat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , strada Gh. Ionescu Sisesti nr.9 A , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI CU S=151 MP , DETERMINATĂ PRIN PIATA	76.170 LEI Echivalent 15.411 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	



Valoarea unitara a terenului = 102,06 Euro/mp

1 Euro = =4,9427 lei

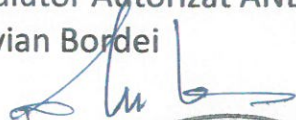
- Valoarea a fost exprimata tinand seama de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice sociale si juridice mentionate in raport
- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan cu sarcini constructive (o baraca) , cu S=151 mp , cu utilitati complete la limita de proprietate .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii
- Valoarea este o predictie
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu respect ,

Expert Evaluator Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Clientul raportului.

Persoana juridica – Primaria Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2 , CUI 4426581.

2. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu destinatie rezidentiala cu S=151 mp , delimitat , numar cadastral 63993 , CF 63993 , strada Gh. Ionescu Sisesti nr.9A , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

Prin cerere , se solicita acordarea dreptului de cumparare ptr.un teren cu suprafata de 151 mp .

3.Scopul evaluarii .

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului menționat mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , în vederea **acordarii dreptului de cumparare.**

4.Baza evaluarii .

Evaluarea executata in prezentul raport , este in concordanta cu cerintele clientului si reprezinta valoarea de piata , stabilita in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2022.

Conform acestor standarde :

-valoarea de piata = suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

5.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

- Primaria Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2 , CUI 4426581 , jud. Mehedinti.

6.Mentiuni .

La momentul evaluarii , terenul a putut fi indentificat exact existand un plan de situatie cadastral ,lipsa proprietarului.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina .

Valoarea estimata poate sa constituie pretul de pornire al licitatiei de cumparare.



Valoarea este una globala , conform tranzactiilor de pe piata specifica.

7.Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 27.09.2022.

Data raportului este 28 Se-ptembrie 2022 .

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9427 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 26.09.2022 , ora 11 , in lipsa solicitantului de cumparare si fara proprietar .

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2018 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluarii (sfera misiunii de evaluare).

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren intravilan cu sarcini constructive ".Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia este fara restrictii , impuse de forma si dimensiune , de destinatia terenurilor invecinate , putandu-se proceda la estimarea unei "valori de piata" , utilizabila ptr. scopul propus .

11.Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza si in spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR intrate in vigoare la 01.01.2022 astfel :

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

▪ Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

- a.Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu Severin .
- b.Legislatia privind protectia mediului .

12.Informatii utilizate

Situatia juridica a proprietatii imobiliare si suprafata terenului.

Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

Informatii furnizate de catre agentii imobiliare (Kat Imobiliare , Georgia Imobiliare



etc.);

Ziarele locale ale municipiului Drobeta Turnu Severin : "Piata Severineana" si " Publistar."

Site-ul www.OLX.ro si Public 24 .

Piata imobiliara referitoare la ofere si cereri de proprietati imobiliare similare din zona in care se situeaza proprietatea supusa evaluarii.

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii , precum si cu celelalte aprecieri din raport.

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in prezenta solicitantului de cumparare si fara proprietar , cu un plan de amplasament valid .
Evaluatorul a avut la dispozitie un plan de amplasament , intocmit in baza unei ridicari cadastrale si un extras de carte funciara .
.Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie.
Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identifica si descrisa in raport in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate , dar pastreaza valida , valoarea estimata ptr. proprietatea identificata in raport.
- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;
- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist
evaluatorul nu este competent in acest domeniu;



- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- planurile de situatie si material ilustrative din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
- prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii , dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (extras de carte funciara) ;evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie planul de general de zona , aflat la dispozitie evaluatorului se



considera a fi corect , dar nu se asuma nici o responsabilitate in acesta privinta.

- evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o respnsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
- daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
- intrarea in posesia unei copii a cestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- la momentul evaluarii , terenul a putut sa fie identificat concret , in baza plansei cadastrale si a vecinilor din zona , existand strazi si zone marcate .
- s-a pus la dispozitia evalutorului Certificatul de Urbanism al terenului , astfel ca acesta poate fi utilizat rezidential , tinand seama de solicitarea cumparatorului .
- raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

13.2 Ipoteze speciale :Nu sunt

13. Clauze de nepublicare .

Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.In conformitate cu uzantele din Romania , valorile estimate da catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , perioada in care conditiile specifice nu s-au



modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextual economic general , cand are loc operatiune de evaluare ,stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare specific si scopul prezntului raport.Daca acestea se modifica semnificativ in viitor , evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta , la data evaluarii .

Acest raport de evaluare este confidential , destinat numai scopului precizat si ptr. uzul clientului si destinatarului .Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane , fie ptr. scopul declarat , fie ptr. alt scop , in nici o circumstanta .

14.Declaratia de Conformitate.

Evaluarea s-a facut tinand cont de prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR si de legislatia fiscala si contabila aplicabila.

Orice deviere de la standarde a fost explicata in cuprinsul prezentului raport de evaluare. Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport.

Confirm ca :

- prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici-un aspect al Raportului.
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic si cu standardele de evaluare.
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate , de calificare profesionala.
- evaluatorul are experienta necesara in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata.
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea si nici-o persoana , cu exceptia celor specificate in raport , nu i-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

15.Responsabilitatea față de terți :

- nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate , in afara celor prezentate.

16.Limitele acceptării responsabilității evaluatorului sunt în condițiile în care :

- clientul acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini clientul.
- clientul accepta valoarea de piata rezultata in conditiile mentionate in raport.



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii imobiliare subiect , teren intravilan

1. A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 34087/05.09.2022 , CF 63993 , nr cadastral 63993 , terenul intravilan are un S= 151 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti , strada Gh. Ionescu Sisesti nr.9 A.

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 34087/05.09.2022 foaia de proprietate se mentioneaza :

1661/19.01.2018.

Act normativ 678/12.09.2002 emis de Guvernul Romaniei si acte administrative emise de Consiliul Local al municipiului m Drobeta Turnu Severin

B1.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu de drept neschimbat in domeniul privat , dobandit prin Lege , cota actuala de 1/1 , in favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin .

Partea a III –Foaia de sarcini.

Contract de concesiune nr.1064/23.08.2017 emis de Primaria Drobeta Turnu Severin , in favoarea lui Roman Costinel Lorin.

Evaluatorul a avut la dispozitie :

- extrasul de carte funciara 34087/05.09.2022
- planul de amplasament

Nu se cunoaste daca exista restrictii de construire pe teren.

4.Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 92.000 de locuitori si o suprafata de cca.32.000 Ha.

Municipiul este asezat pe malul stang al fluviului Dunarea , fiind strabatut de drumul European E70 Bucuresti- Timisoara .

Proprietatea este amplasata , pe strada Gh. Ionescu Sisesti nr.9A

*Artere principale de circulatie : **strada Gh. Ionescu Sisesti**

* Feroviar: Statia CFR Drobeta cu leg. directa spre Bucuresti si Timisoara

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: **str.Gh. Ionescu Sisesti , bine asfaltata si intretinuta**

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier mixt cu constructii tip rezidential -comercial
- În zonă se află :



- Rețea de transport în comun – la 500 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 600 m
- Unități de învățământ – la 900 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 2000 m.
- Instituții de cult – la 900 m.
- Sedii de bănci – 1.300 m (BRD).
- Primaria – la 1.500 m
- Parcuri – la 1.500 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2.000 m
- Padure – Padurea Crihala la 2500 m

Utilități edilitare la limita proprietatii.

- Rețea urbană de energie electrică: *Da*
- Rețea urbană de apă: *Da*
- Rețea urbană de termoficare: *Nu*
- Rețea urbană de gaze: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare: *Da*
- Rețea urbană de telefonie fixa : *Da*

Concluzie privind zona de amplasare Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidentiala , cu o amplasare **favorabilă** , cu mijloace de transport în comun în apropiere , cu rețele edilitare.

5. Descrierea terenului cu S=151 mp.

Suprafata preluata din planul de situatie anexat este de 151 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta rezidential , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , pe strada Gh.Ionescu Sisesti nr.9A.Dimensiunile terenului sunt de 5,22 x30,96 m .

Pe teren este construita o baraca , dar nu se cunoaste mobilarea subterana.

Terenul are o forma aprox. dreptunghiulara , pe directia Nord-Sud , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare in sistem centralizat , la limita de proprietate.

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului Drumul de acces la teren se face din strada Gh.Ionescu Sisesti.

Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatati :

- la Est – rest de prop. Roman
- la Vest – domeniu public
- la Nord – NC 60762
- la Sud – strada Gh. Ionescu Sisesti



ANALIZA PIETEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este rezidențială



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **rezidentiale**

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietatilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă. Existența ei pentru o anumită proprietate la un anumit preț, moment și loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone de tip rezidențial.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalată în ultimele luni.

Usor mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul proprietatilor comparabile ofertate pe piață este în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalată în ultimele luni.

Se preconizează o scădere a preturilor, datorată scăderii cererii pentru asemenea proprietati și a lipsei de interes din partea potențialilor cumpărători.

Analiza cererii

Usor mai redusă, în comparație cu oferta, dar în stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichidități a potențialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizează a se instala datorită stării de urgență în care se afla țara, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

În domeniul proprietăților imobiliare industriale, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția



pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

La nivelul pieței considerate, cererea pentru construcții cu terenul aferent este la un nivel de stagnare, din cauza unui potențial efect de domino cauzat de restrângerea activităților în numeroase sectoare economice.

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoana juridică cu putere economică medie, capabilă să obțină finanțare și să susțină rambursarea", astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr ridicat în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuiesc privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/declin.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.



Cea mai buna utilizare.

Conceptul de cea mai buna utilizare , reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile , care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru, necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoarele ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat , fezabil financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare .

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit .

Cea mai buna utilizare a unei proprietati , trebuie sa indeplineasca 3 criterii .

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie rezidentiala . Certificatul de Urbanism nr.669/07.06.2019 pus la dispozitia evaluatorului , confirma cele mentionate si admite posibilitatea constructiilor de imobile rezidentiale P , P+E si P+E+M .

Tinand seama de marimea terenului (151 mp) s-a considerat in evaluare ca teren intravilan liber de sarcini constructive , avand cea mai buna utilizare ca teren **rezidential** .

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI.

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare , de tipul celei de fata , Standardele de evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare si anume :

- abordarea prin Piata
- abordarea prin Venit
- abordarea prin Cost

Analizand informatiile avute la dispozitie , considera ca abordarile care poate fi luata in considerare sunt abordarea prin Piata (Metoda comparatiei directe) si abordarea prin Cost (Metoda reziduala).

1.Metoda comparatii directe , care face parte din abordarea de piata , este o metoda globala care aplica informatii culese , urmarind raportul cerere –oferta , pe piata imobiliara , reflectate in mass-media sau alte surse de informare .Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber ptr. scopul evaluarii.Aceasta metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile corecte in functie de asemanari sau diferentieri .

Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Pentru aplicarea acestei metode s-a utilizat o varianta a tehnica cantitativa , analiza comparatiilor pe perechi de date , care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul de date de piata.

Sursele de informatii au fost preluate de pe Internet , Site-ul OLX .RO.

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate,
- identificarea și inspecția bunului de evaluat,
- stabilirea ipotezelor și restricțiilor care vor sta la baza elaborării raportului,
- selectarea tipului de valoare estimata în raport,
- aplicarea abordarilor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii bunurilor,
- estimarea valorii bunului.

În conformitate cu Standardelor de Evaluare ANEVAR– SEV 102 Implementare, alegerea celei mai adecvate abordări sau metode , depinde de luarea în considerare a următoarelor elemente:

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă



Conform SEV 310 - Aplicații ale evaluării, toate abordările utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață se bazează pe informații de piață.

În capitolul *Definiții SEV 2022* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

1. Evaluarea terenului cu S = 151 mp, abordare de evaluare prin Piața, varianta 1

Tabel negociere de prît

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
310	528	565	474
PREȚ OFERTA (EURO)	43,500	42,375	37,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 82.4	€ 75.0	€ 78.1
Marja de negociere estimată (%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-8.24	-7.50	-7.81
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	74.15	67.50	70.25

Grila de calcul

		1 EUR=	27 09.2022	4.9427
Teren intravilan cu S= 181 mp, nr cadastral : 63993				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	151.0	500	500	360
Data ofertei	Sept. 2022	Sept. 2022	August 2022	Sept. 2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		80.75	95.00	87.09
Marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; prin aceasta marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate de realitate.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		80.8	95.0	87.1
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin, ca și în cazul proprietății subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		80.75	95.00	87.09
Condițiile de finanțare sunt "la piața" ptr. toate comparabilele,				
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		80.75	95.00	
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				



Conform SEV 310 - Aplicații ale evaluării, toate abordările utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață se bazează pe informații de piață.

În capitolul *Definiții SEV 2022* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

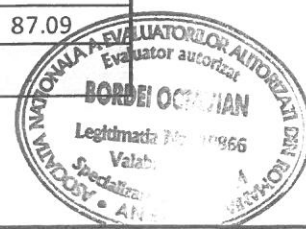
1. Evaluarea terenului cu S = 151 mp, abordare de evaluare prin Piața, varianta 1

Tabel negociere de preț

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
310	528	565	474
PREȚ OFERTA (EURO)	43,500	42,375	37,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 82.4	€ 75.0	€ 78.1
Marja de negociere estimată (%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-8.24	-7.50	-7.81
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	74.15	67.50	70.25

Grila de calcul

		1 EUR=	27 09.2022	4.9427
Teren intravilan cu S= 181 mp, nr cadastral : 63993				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	151.0	500	500	360
Data ofertei	Sept. 2022	Sept. 2022	August 2022	Sept. 2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		80.75	95.00	87.09
Marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; prin aceasta marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate de realitate.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		80.8	95.0	87.1
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin, ca și în cazul proprietății subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		80.75	95.00	87.09
Condițiile de finanțare sunt "la piața" ptr. toate comparabilele,				
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		80.75	95.00	87.09
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				



Condiții de piață (data vanzării)	la piata Sept. 2022	la piata Sept. 2022	la piata August 2022	la piata Sept. 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		80.75	95.00	87.09
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , lunile August si Septembrie 2022 , fata de subiect Septembrie 2022 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		80.75	95.00	87.09
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale ca si subiectul aflat in evaluare				
Localizare	Drobeta - str.Gh.Ionescu Sisesti , zona banca Reiffeisen	Drobeta -B-dul Vasile Ghionea	Drobeta -zona Tineri Casatoriti	Drobeta -Zona Carrefour
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		20.0%	20.0%	20.0%
Preț corectat (Euro / mp)		16	19	17
		96.90	114.00	104.51
Comparabila A B si C sunt situate in zone mai rele fata de subiect si se aplica ajustari de +15% fata de subiect care este pozitionat median.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	151.0	500	500	360
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-19%	-10%	-6%
		-18.87	-11.94	-6.55
Se aplica o ajustare de 3 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (151-500) /100x 1% = -10,477% , comparabila B se va ajusta cu (151-500) /100x 3% =--10,47% , iar comparabila C se va ajusta cu (151-360) /100 x 3% =- 6,27%				
Deschidere la strada sau drum de acces	Deschidere la drum de 4,78 ml	Nu se cunoaste deschiderea la strada	Deschidere de 18 ml	Nu se cunoaste deschiderea la strada
ajustare pentru deschidere la un drum acces (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Nu se aplica ajustari deoarece nu se cunoaste deschiderea la strada la toate comparabilele.				
Tipul de drum de acces	asfaltat	balastat	asfaltat	balastat
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		5%	0%	5%
		4.85	0.00	5.23
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-14.02	-11.94	-1.33
Comparabilele A si C sunt drumuri balastate , fata de subiect care este asfaltat si se aplica ajustari de 5%, iar ptr comparabila B nu se aplica ajustari				
Preț corectat (Euro / mp)		82.88	102.06	103.18
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.+termo+gaz	apa+e.e.+canal	apa+e.e.+canal	Fara utilitati la limita de proprietate
			+gaz	



	4%	0%	20%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)	3.32	0.00	20.64
Preț corectat (Euro / mp)	86.19	102.06	123.82
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata s-au aplicat ajustari de 4% ptr. comparabila A , 0% ptr. comparabila B si +20% ptr. comparabila C .			
ajustare totală netă	5	7	37
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)	6.7%	7.4%	42.2%
ajustare totală brută	43	31	50
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)	53.5%	32.6%	57.2%
Preț corectat (Euro / mp)		102.06	

Suprafata teren exclusiv = **151.00** mp

Valoare Euro = **15411.06**

Valoare teren exclusiv = **76,172 LEI**

Valoare totala teren rotunjita = **76,170 LEI**

Valoarea estimata a terenului = 76.170 lei sau 15.411 Euro

Valoarea unitara a terenului = 102.06 E/mp , 1 Euro = 4,9427 lei

2. Evaluarea terenului cu S= 151 mp –varianta 2

ABORDARE PRIN METODA REZIDUALA

Destinatia (cea mai buna utilizare)	Proprietate rezidentiala		
Suprafata totala teren		151	mp
Suprafata de teren construabila	60.0%	91	
Suprafata construita la sol spatiu rezidential (Sc)		80	mp
Suprafata construita desfasurata (Sd) P+E	cca.	160	mp
Arie utila	cca.	136	mp
Pret estimat de vanzare (EUR/mp Sd)	750	120,000	EUR
Cheltuieli de proiectare, amenajare si constructie	530	84,800	EUR
Cheltuieli neprevazute (% din rd. 8)	3%	2,544	EUR
Dobanda pentru finantarea cheltuielilor	7%	6,114	EUR
Onorarii pentru agentii imobiliare (% din rd. 7)	2%	2,400	EUR
Profitul promotorului imobiliar (% din rd 7)	3%	3,600	EUR
Cheltuieli totale de constructie (rd. 8 pana la 12)		99,458	EUR
Pret estimat de vanzare (rd. 7)		120,000	EUR
Taxe si comisioane de tranzactionare	3%	3,600	
Valoarea reziduala teren (rd. 14-13-15)		16,942	EUR
Factor de actualizare @12% si n=1 an		0.892	
Valoare reziduala teren actualizata (rd. 16 x rd. 17)		15,100	EUR
Cheltuieli de achizitionare a terenului (% din rd. 16)	1.0%	151	EUR
Valoarea terenului		14,949	EUR
Valoarea unitara a terenului (EUR/mp) -rotunjit		99	EUR/mp 99 E/mp

Valoarea estimata a terenului = 73.880 lei sau 14.949 Euro

Valoarea unitara a terenului = 99 E/mp , 1 Euro = 4,9427 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect un teren intravilan cu destinația rezidențială, cu S=151 mp, delimitat, număr cadastral 63993, CF 63993, strada Gh. Ionescu Sisesti nr.9A, municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți. Prin cerere, se solicită acordarea dreptului de cumpărare ptr. un teren cu suprafața de 151 mp.

Ptr. terenul aflat în evaluare a fost realizată o ridicare cadastrală și a putut fi prezentat un extras de carte funciara cu un plan de amplasament.

Identificarea a fost realizată la fața locului în lipsa solicitantului de cumpărare și fără proprietar.

Comparabile de vânzări au fost obținute de pe Internet ca valabilitate lunile August și Septembrie 2022.

La data vizionării, terenul nu era liber de sarcini constructive, având pe el construit un sopron, având o destinația rezidențială.

În urma aplicării a 2 abordări de abordări de evaluare, Piața (Comparatii) și Cost (Metoda reziduală) s-au obținut următoarele valori:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI CU S=151 MP, DETERMINATĂ PRIN PIAȚA	76.170 LEI Echivalent 15.411 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

SI

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI CU S=151 MP, DETERMINATĂ PRIN METODA REZIDUALĂ	73.880 LEI Echivalent 14.949 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Se observă că prin aplicarea a 2 metode diferite de evaluare s-au obținut rezultate apropiate cu o diferență de 3 % între valori.

Analizând datele prezentate evaluatorul decide că valoarea estimată de piață a terenului cu S= 151 mp, ar putea fi:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI CU S=151 MP, DETERMINATĂ PRIN PIAȚA	76.170 LEI Echivalent 15.411 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Argumente care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în

Raport de evaluare teren cu S=151 mp, vânzare, prop. Primaria DTS



care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.

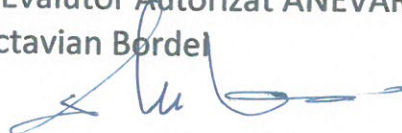
Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent , o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar si nu este liniară)

- valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Anexe:

- fotografii
- comanda de evaluare
- cererea solicitant
- extrasul CF 34087/05.09.2022
- planul de amplasament
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A B si C

Expert Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Borden

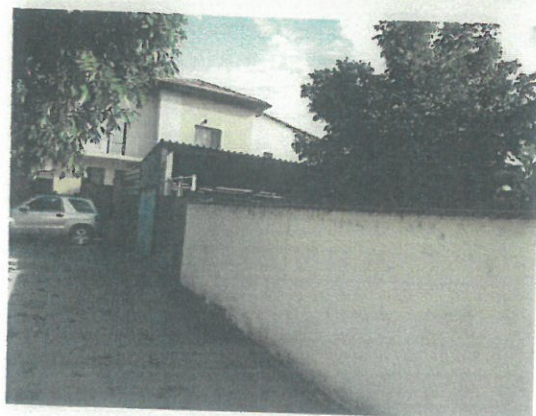


Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu S= 151 mp , strada Gh.Ionescu Sisesti nr.9A , Drobeta Turnu Severin

Imagini din zona



Imagini cu proprietatea



Raport de evaluare teren cu S=151 mp , vanzare , prop. Primaria DTS

