

Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.15T/18 01.2024

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti -constructii , avand $S=480$ mp , situat in zona RAR si a Fabricii de Celuloza , strada N.lorga nr. 2A , cu destinatie comerciala , CF 61709-Drobeta , nr.cadastral 61709 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Val. de piata ptr.teren cu $S= 480$ mp : 182.340 LEI sau 36.643 EURO

IANUARIE 2024

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 intravilan cu $S=480$ mp , vanzare , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii.....	pag.4
Premizele 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
Evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific in limita cunostiintelor si a informatiilor detinute , certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2021 , analizele opiniile si concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si sunt opinii si 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 reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionarii.

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 2021;

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

Evaluator Octavian Bordei , EPI și BM , CUI 1938435
Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr. 823/ 10.01.2024 si a contractului de prestari servicii nr. 772/09.01.2023 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti –constructii cu S=480 mp > CF 61709 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 datele furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza , furnizata de client , 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 si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr.un teren intravilan curti-constructii , avand S=480 mp , situat in zona RAR si a Fabricii de Celuloza , strada N.lorga nr. 2A , cu destinatie comerciala , CF 61709-Drobeta , nr.cadastral 61709 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , **Piata** (Comparatii), opinia evaluatorului este ca valoare de piata a proprietatii cu **S= 480 mp** , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	182.340 LEI Echivalent 36.643 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatie comerciala=76,34 Euro/mp
1Euro= 4,9761 lei , valabil ptr.17.01.2024



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 curti constructii cu $S=480$ mp.
- 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 terenul 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 ,

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

Adresa: strada Decebal nr.34 , bloc. P2 apart. 14 , municipiul Drobeta Turnu Severin
județul Mehedinti

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr.un teren intravilan curti-constructii , avand S=480 mp , situat in zona RAR si a Fabricii de Celuloza , strada N.lorga nr. 2A , cu destinatie comerciala , CF 61709-Drobeta , nr.cadastral 61709 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

4.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 stabilirea unei valori de piata , in vederea vanzarii .

5.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 2021.

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.

6.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

-UAT Drobeta Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2 , CUI 4426581
Mehedinti.



6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu S=480 , a fost vizionat în lipsa proprietarului , existând un ortofotoplan , un plan de amplasament și un extras CF valabil .

La data vizionării terenul nu era liber de sarcini constructive .

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină .

Valoarea estimată poate să constituie valoarea de piață a proprietății.

Valoarea este una globală , conform tranzacțiilor de pe piața specifică.

7. Data de referință a evaluării , moneda .

Data de referință a raportului este 17.01.2024

Data raportului este 18.01.2024

Cursul de schimb BNR la data de referință a raportului :

1 Euro = 4,9793 lei

8. Data inspecției proprietății .

Inspectia a fost realizată în data de 17.01. 2024 , ora 10 , în lipsa proprietarului , cu un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

Ținând cont de scopul evaluării , s-au urmarit recomandările SEV 2021 cu aplicații în SEV 101 – Premizele evaluării .

Proprietatea evaluată este de natură unor proprietăți imobiliare de tip "teren intravilan cu sarcini constructive " .

Proprietatea , conform celei mai bune utilizări ale acesteia este fără restricții , impuse de formă și dimensiune , de destinația terenurilor învecinate , putându-se proceda la estimarea unei "valori de piață" , utilizabilă ptr. scopul dispus.

11. Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza și în spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR intrate în 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 evaluării :
- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu Severin .



12. Informatii utilizate

Suprafata terenului materializat intr-un plan de situatie (anexat).

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 .);

Site-ul www.OLX.ro

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 lipsa proprietarului , cu un plan de amplasament , cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu $S=480$, a putut fi identificat in zona RAR si a Fabricii de Celuloza – B-dul N. Iorga nr. 2A , in baza unui plan de amplasament , ca teren cu sarcini constructive .

Evaluatorul a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. 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 lucru nu a putut fi identificat nici in teren.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

Orice neconcordanta 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



- 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.
 - material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
 - evaluatorul are informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de utilitati , 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 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 din planul de situatie al proprietatii evaluatorul nu are calificarrea de a valida aceasta documentatie planul de general de situatie , 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 responsabilitate 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;
 - 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.
 - raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.
- Ipoteze speciale semnificative : 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 suferesc 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 prezentului 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 accept 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 juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 268 /08.01.2024 , CF 61709-Drobeta , nr cadastral 61709 , terenul intravilan are S= 480 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , B-dul Nicolae Iorga nr.2A.

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 268 /08.01.2024 la Foaia de proprietate se mentioneaza :

11687/21.03.2022.

Act notarial nr. 1026 /06.07.2011 emis de BNP Ilie Serban

B1.Se infiinteaza CF 55959 a imobilului cu nr cadastral 55959--Drobeta Turnu Severin ca urmare a dezmembrarii imobilului cu numra cadastral nr. 3922/2 . inscris in cartea funciara 19833.

Hotarare nr.21 din 30/03/1999 emis de Primaria Drobeta Turnu Severin

B7.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat , cota actuala de 1/1 in favoarea lui : **Primaria Drobeta Turnu Severin .**

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu exista sarcini .

4.Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 102.000 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 , intr-o zona periferica a municipiului , zona Fabricii de celuloza si RAR , B-dul N.Iorga 2A.

* Artere principale de circulatie : B-dul N.Iorga.

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: B-dul N.Iorga., asfaltat.

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier industrial -comercial
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 700 m
- Unități comerciale în apropiere – la 700 m



- Unități de învățământ – Sc. Gen. la 800 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 700 m.
- Sedii de bănci – 1200 m (BRD).
- Primaria – la 2000 m
- Parcuri – la 2000 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 300 m
- Padure – Padurea Crihala la 3500 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

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona industrial –comerciala , cu o amplasare favorabilă , fara mijloace de transport în comun in apropiere
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat.

5. Descrierea terenului cu S=480 mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 480 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , situat in zona RAR si a Fabricii de Celuloza

La data vizionarii terenul NU liber de sarcini constructive supraterane avand construit pe el o hala metalica.

Terenul are o forma poligonala asimetrica , cu un CUT favorabil , este in plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare complete in sistem centralizat , la limita proprietatii , respectiv : apa, canal si si e.e .

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului

Drumul de acces la teren se face din B-dul N.lorga..

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

Vecinatatile terenului cu S=480 mp , sunt.

- la Est : Cale de acces si NC 55958
- la Vest: NC 63063
- la Nord : cale de acces NC 55958
- la Sud : cale ferata industrială



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 banii 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, terenul având o destinație comercială.



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor comerciale **curti-construcții**.

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

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in 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 caracterizata, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanților la piața de a nu mai face tranzacții pana 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 urbana și aparține unei zone de tip rezidential -comercial .

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza si starea de instabilitate instalata in ultimii 2 ani

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

Se preconizeaza o scadere a preturilor, datorata scaderii cererii pentru asemenea proptietati si a lipsei de interes din partea potentialilor cumparatorii.

Analiza cererii

Usor mai redusa, in comparatie cu oferta, dar in stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichiditati a potentialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizeaza a se instala datorita starii de urgente in care se afla tara, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergente 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 interes



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 (CMBU)

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 100%. Conform observatiilor din zona , terenul nu este liber de sarcini constructive si a documentelor avute la dispozitie , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , ca posibilitati de dezvoltare , datorate vecinatatilor imediate a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin pe teren existand o hala metalica cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de teren cu **destinatia comerciala** .

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 , s-au considerat in evaluare , abordarile de evaluare prin Piata .

1.Evaluare prin Piata

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 următoarele în considerare a următoarelor elemente:

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;

Raport de evaluare teren intravilan cu S=480 mp , vanzare , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



- 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 2021* 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 =480 mp , prin Piata ,

Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
480	733	600	456
PREȚ OFERTA (EURO)	47,645	42,000	29,640
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 65.0	€ 70.0	€ 65.0
Marja de negociere estimată (5-20%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-3.25	-3.50	-3.25
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	61.75	66.50	61.75

Evaluare teren cu S=480 mp

		1 EUR=	17 01.2024	4.9761
Teren intravilan cu S= 480 mp , nr cadastral : 61709				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	480.0	733	600	456
Data ofertei	Ian. 2024	Ian.2024	Ian.2024	Ian. 2024
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		61.75	66.50	61.65
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
		61.8	66.5	61.7
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	
Preț corectat (EURO)		61.75	66.50	61.65
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Conditile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Conditii de piață (data vanzarii)	La piață Ianuarie 2024	similar	similar	similar
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Conditile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele luna Ianuarie 20234 , fata de subiect Ianuarie 2024 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		10%	10%	10%
Pret corectat		6.175	6.65	6.165
Se aplica ajustari de +10 % ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul care are este comercial				
Localizare	Drobeta -Zona RAR	Drobeta -Zona Apolodor	Drobeta -zona Aeroport	Drobeta -Zona Clinica Laser
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	-5.0%	5.0%
Preț corectat (Euro / mp)		3	-3	3
Comparabilele A si C sunt situate in zone putin mai bune fata de subiect si se aplica ajustari de +5%, iar ptr comparabila B situata intr-o zna mai buna se aplica o ajustare de +5%				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	480.0	733	600	456
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-3%	1%	0%
Se considera un teren valoros pana la 500 mp.Ptr. diferente se aplica ajustari Se aplica o ajustare de 1 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (733-480 /100x 1% = +2,5% , comparabila B se va ajusta cu (600-480) /100x 1% = -1,2, iar comparabila C se va ajusta cu (480-456 /100 x 1% = -0,24%				
Deschidere la un drum amenajat	deschidere 14,65	deschidere la 2 strazi	deschidere de 9,5 m	deschidere de 16 m
ajustare pentru deschidere (%)		5%	3%	-1%
Se aplica o ajustare de 0,5% /ml.Ptr comparabila A se aplica o ajustare de +5% avand deschidere la 2 strazi , comparabila B se va ajusta cu (14,5 - 9,5)ml*0,5%=3% , iar comparabila C se va ajusta cu (14,5 - 16) ml x 0,5% =-0,75 %				
Tipul de drum de acces	asfalt	drum balastat	drum balastat	drum balastat
ajustare pentru drumul de acces (Euro / mp)		5%	5%	5%
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		3.55	3.49	3.54
Raport de evaluare teren intravilan cu S=480 mp , vanzare , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin				



se aplica ajustari de +5% toate comparabilele care sunt drumuri balastate , fata de subiect care are acces la un drum asfaltat.

Preț corectat (Euro / mp)		76.34	76.25	74.08
Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+e.e+canal	apa+e.e+canal	fara utilitati la limita de prop.	fara utilitati la limita de prop.
		0%	12%	12%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	9.15	8.89
Preț corectat (Euro / mp)		76.34	85.40	82.97
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata nu s-au aplicat ajustari ptr. comparabila A , iar ptr comparabilele B si C s-au aplicat ajustari de 3 utilitati x 4% =12%.				
ajustare totală netă		8	12	15
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		13.6%	18.4%	24.6%
ajustare totală brută		12	19	16
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		19.4%	28.4%	26.3%
Preț corectat (Euro / mp)		76.34		

Suprafata teren exclusiv = **480.00** mp

Valoare Euro = 36643.2

Valoare teren exclusiv = 182,340 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **182,340** LEI

Valoarea estimata a terenului cu S=480 mp = 182.340 lei sau 36.643 Euro

Valoarea unitara a terenului = 76,34 Euro/mp

1Euro= 4,9761 lei , valabil ptr.17.01.2024



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu S=480 mp , situat in zona RAR si a Fabricii de Celuloza , strada N.lorga nr. 2A , **cu destinatie comerciala** , CF 61709-Drobeta , nr.cadastral 61709 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

Identificarea a fost realizata la fata locului , cu un plan de amplasament , in lipsa proprietarului.

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Ianuarie 2024 .

La data vizionarii ,terenul cu S=480 mp , NU era liber de sarcini constructive supratereane , avnad construit pe el o hala.

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii), opinia evaluatorului este ca valoare de piata a proprietatii , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	182.340 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	Echivalent 36.643 EURO

Valoarea unitara a terenului cu destinatie comerciala=76,34 Euro/mp
1Euro= 4,9793 lei , valabil ptr.17.01.2024

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport.
- valoarea estimată în valută este valabilă 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 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 2021 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare
- cererea de cumparare client.
- extrasul de carte funciara
- planul de amplasament
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Imagini cu prop. aflata in evaluare
Teren cu S= 480 mp , B-dul Nicolae Iorga nr. 2A , Drobeta Turnu Severin



Raport de evaluare teren intravilan cu S=480 mp , vanzare , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



**MUNICIPIUL DROBETA TURNU
SEVERIN**

Diracția Patrimoniu

Str. M. Kogălniceanu nr. 2, Bl. VT3 -parter

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro

Nr. 823 / 10.01.2024



**APROBAT
DIRECTOR,
LĂPĂDAT RADU**

NOTA DE COMANDĂ

Expert evaluator A.N.E.V.A.R.

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.



Având în vedere contractul de servicii nr. 772/09.01.2024 având ca obiect evaluare proprietăți imobiliare și bunuri mobile, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru:

1. Imobilul-teren în suprafață de 480 mp, situat în Municipiul Drobeta – Turnu Severin, B-dul Nicolae Iorga nr. 2A, identificat cu NC 61709.

Raportul de evaluare este necesar în sensul demarării procedurilor legale privind vânzarea terenului.

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 772/09.01.2024 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

Felix Nuhaiu

REFERENT,

Laura Stoican

H. Nuhorcu



DOMNUL PRIMAR

AP

SUBSEMNAȚUL Istodor Daniel Dumitru,
domiciliat în AL. TR. SEVERIN, BLS. REVOLUȚIEI 16
NR. 12 BL. M3. SE. A. AP. 6, în calitate de administrator
al P.F.A. ISTODOR GHE. DANIEL DUMITRU - CONCESIONAR
al terenului situat în BLS. NICOLAE IONCA 2A. ZONA
SEDIULUI NAR. conform contractului de concesiune
1001 / 2016.

Vă rog a-mi aproba cererea mea de
cumpărare a terenului concesiionat pt. următoare
motive:

- Pe acest teren am construit în baza autorizației
de construire eliberată de PRIMĂRIA AL. TR. SEVERIN și în
care îmi desfășor activitatea firma de mai sus
menționată.

- Precitez faptul că redevența este achitată în
totalitate pe 49. ANI.

0742/685563

DOMNULUI PRIMAR al municipiului

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61709 Drobeta-Turnu Severin



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Bdul N. Iorga, Nr. 2A, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61709	480	Teren imprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 61709-C1;



B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25087 / 29/07/2015		
Act Notarial nr. 1142, din 13/07/2015 emis de SERBAN COSMIN ALEXANDRU;		
B1	Se înființează cartea funciara 61709 a imobilului cu numarul cadastral 61709/Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 57717 înscris în cartea funciara 57717;	A1
Act Notarial nr. 1026, din 06/07/2011 emis de BNP ILIE SERBAN;		
B2	Se înființează cartea funciara 55959 a imobilului cu numarul cadastral 55959/Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 3922/2 (identificator electronic 54226) înscris în cartea funciara 19833 (identificator electronic 54226); OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 57717/Drobeta-Turnu Severin, înscrisa prin încheierea nr. 17868 din 22/06/2012;	A1
Hotarare nr. 21, din 30/03/1999 emis de Primaria Mun. Dr Tr Severin (anexa la HCL 21/1999);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR TR SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 57717/Drobeta-Turnu Severin, înscrisa prin încheierea nr. 17868 din 22/06/2012;	A1
1583 / 22/01/2016		
Act Administrativ nr. 1001, din 13/01/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI DR TR SEVERIN (act administrativ nr. 1857/03-02-2016 emis de PRIMARIA DTS;);		
B5	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 49 ani 1) PFA ISTODOR GHE. DANIEL DUMITRU , CIF:19652161	A1
30573 / 08/10/2018		
Act Administrativ nr. 22979, din 14/08/2018 emis de PRIMARIA DTS; Act Administrativ nr. 147, din 19/04/2018 emis de PRIMARIA DTS; Act Notarial nr. 1654, din 12/10/2018 emis de NOTAR PUBLIC ION ANDRECA; Act Administrativ nr. 44, din 07/08/2018 emis de PRIMARIA DTS; Act Administrativ nr. 59501, din 12/10/2018 emis de DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE DTS; Act Administrativ nr. 50826, din 04/09/2016 emis de DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE DTS; Act Administrativ nr. 29651, din 28/09/2018 emis de OCPI MH; Act Administrativ nr. 100, din 13/01/2016 emis de PRIMARIA DTS;		
B6	se noteaza actualizare informatii tehnice conform planului de amplasament si delimitare a imobilului avizat anexa la partea a I-A a cartii funciare	A1
23775 / 31/08/2020		
Act Administrativ nr. 21, din 30/03/1999 emis de CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 33331, din 25/08/2020 emis de PRIMARIA MUN. DR. TR. SEV; Act Administrativ nr. 25087, din 29/07/2015 emis de OCPI MH;		
B7	Se noteaza apartenenta la domeniul privat al Municipiului Dr.Tr. Severin asupra imobilului înscris sub A1	



C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale
de garanție și sarcini

Referințe

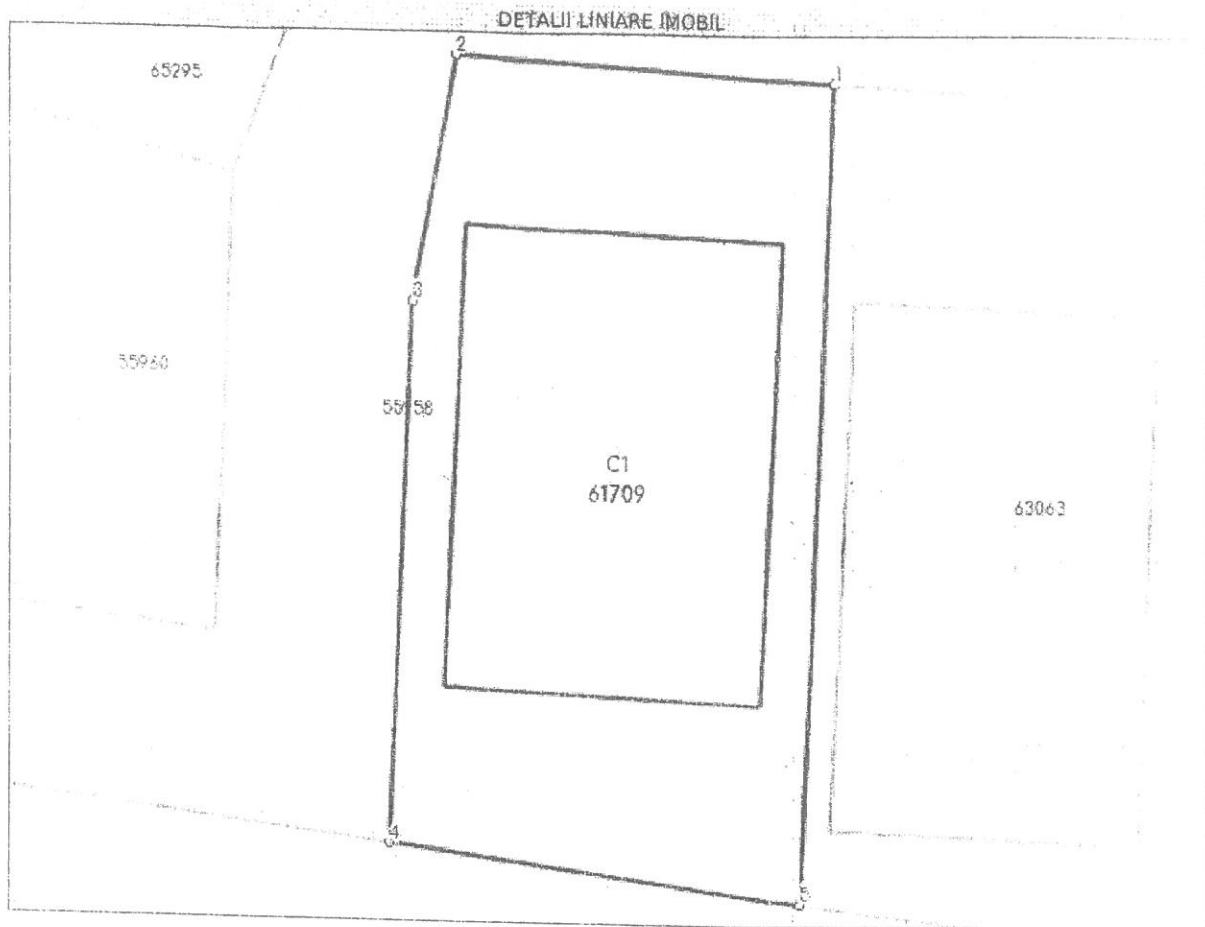
NU SUNT



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61709	480	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	480	-	-	-	LOT 1 FARA IMPREJMUIRE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.65
2	3	9.412
3	4	20.516
4	5	16.068
5	1	30.914

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/01/2024, 09:51

DANCILĂ ADRIANA MIHAELA
REFERENT

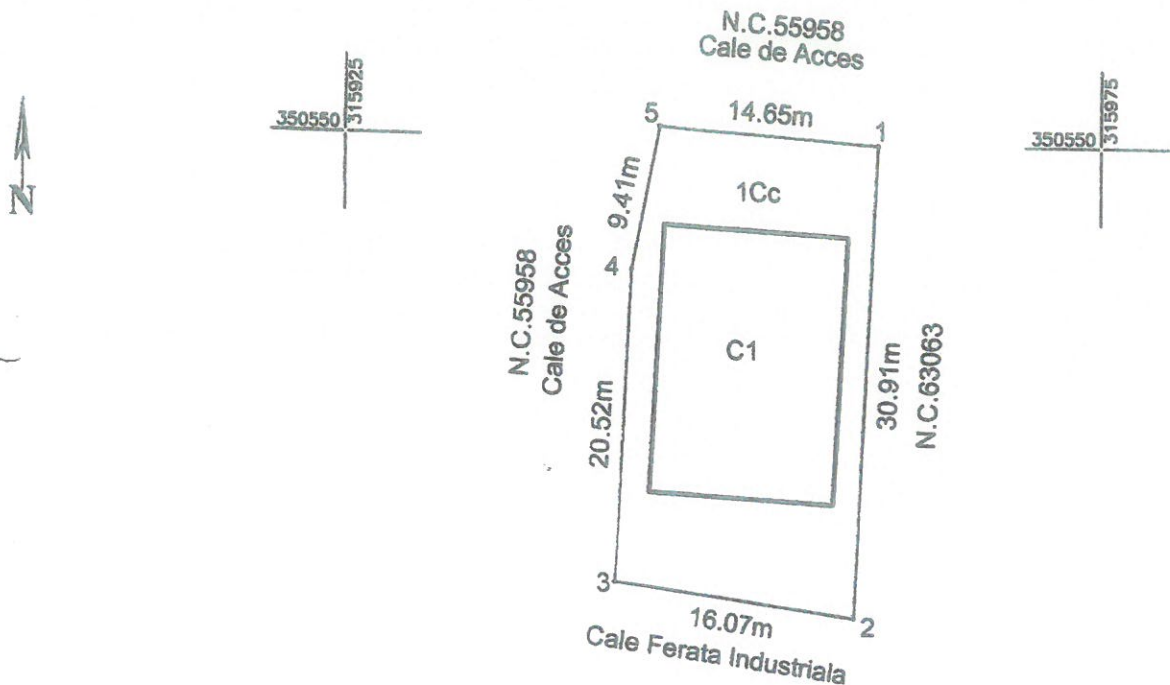


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
61709	480	Mun.Dr.Tr.Severin Str.N.loga Nr.2A Judet Mehedinti - Intravilan

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
61709	Dr.Tr.Severin



A. Date referitoare la teren

parcele	folosinta	[mp]	Mentiuni
1	CC	480	
Total	-	480	Intravilan-Terenul este imprejmuit

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CIE	215	S. construita desfasurata (Service Auto - Parter, Constr.in anul 2018) = 215 mp
-	-	-	-
Total		215	-

Suprafata masurata = 480 mp
Suprafata din act = 480 mp

Executant
BARBULESCU ELENA-LARISA

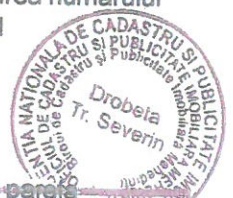
Confirm executarea masuratorilor la teren ,
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si corespondenta acestora cu
realitatea din teren

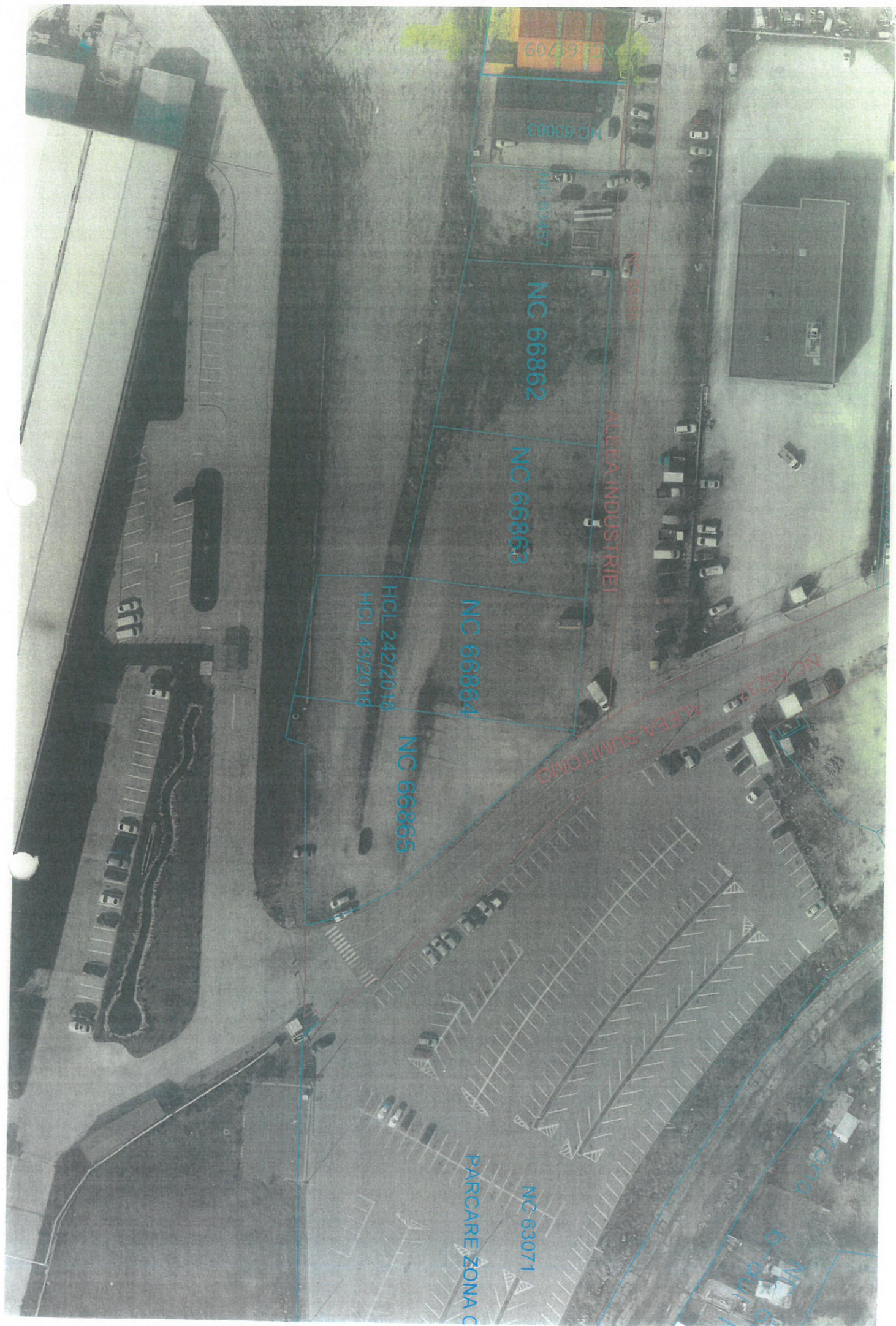
Semnatura si stampila

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrata si atribuirea numarului
cadastral

Semnatura si paraf
Data:
TUDOR MARIUS
CONSILIER CADASTRU





NC 61709

NC 63083

NC 63457

NC 55630

NC 66862

NC 66863

NC 66864

HCL 242/2018
HCL 43/2018

NC 66865

NC 65737
ALEEA SUMTOMO

NC 63071

PARCARE ZONA C

ZONA

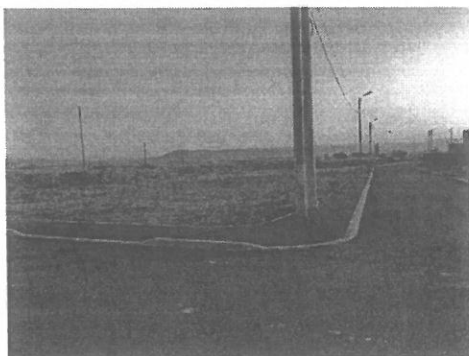
MD 6-0417

Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta
ianuarie 2024

1. Postat 15 ianuarie 2024

Teren de vânzare Cartier Apolodor 65 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 733 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vânzare Cartier rezidential Apolodor , strada Calinesti.

Terenul are 733 m.p. , este racordat la apa și canalizare cu câte 2 racorduri de fiecare pentru un mai bun acces , este racordat la gaze naturale, curent trifazic, are patru accese la proprietate pentru o mai buna poziționare a casei și a înărărilor, este curatit de tot betonul existent, nivelat si balastat. Cartierul este nou și se afla în spatele Cora și Dedeman .Pretul este de 65 euro per metru patrat .

Pentru mai multe detalii tel.074*****22

PRIVAT

virgil

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ pe 11 ianuarie 2024

Trimite mesaj074 548 462

ID: 227267690

2. Postat 10 ianuarie 2024

Vand teren, in spate la Carrefour! 70 € , Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 600 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren în spate la Carrefour, 607 mp, 63 m lungime pe 9,5 m latime, s-au cedat drumuri pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma sunati!

PRIVAT

Nicolae

Pe OLX din **februarie 2018**

Activ pe 28 decembrie 2023

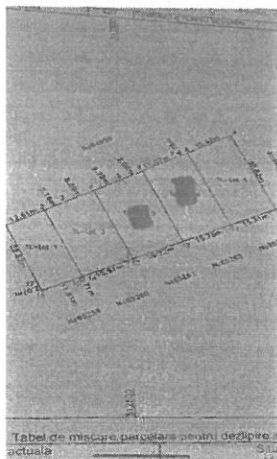
Trimite mesaj 0753 597 583

ID: 261906311 Vizualizări: 1207

3. Postat 10 ianuarie 2024

Vand teren intravilan **65 € Prețul e negociabil**

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 456 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, curți construcții, situat în Drobeta Turnu Severin, lângă Clinica Laser, pe strada Antenei. Parcela este de 465mp și are 16 m deschidere. Zona este în continuă dezvoltare. Cele 2 parcele însemnate cu roșu mai sunt disponibile.

Pretul este 65€ ușor negociabil...

0740783568

PRIVAT

Alin

Pe OLX din **mai 2015**

Activ azi la 08:35

Trimite mesaj [074 078 3568](tel:0740783568)

ID: 252148403 Vizualizări: 2106