

Client  
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.39T/12 04.2024

### RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti -constructii , avand  $S=300$  mp , Lot. 4, situat pe B-dul Mihai Viteazu FN , cu destinatie comerciala , zona OMV, CF 64730-Drobeta , nr.cadastral 64730 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



**Val. de piata ptr.teren cu  $S= 300$  mp : 105.850 LEI sau 21.300 EURO**

**APRILIE 2024**

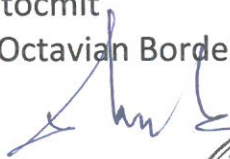
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren intravilan cu  $S=300$  mp , concesiune , 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 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.

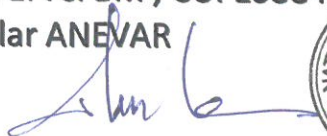
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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 mi-a acordat asistență profesională ,în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator Octavian Bordei , EPI și BM , CUI 19384352  
Membru Titular ANEVAR





## SINTEZA EVALUARII

Catre

### - UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr. 14076/ 10.04.2024 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=300 mp > CF 64730 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=300 mp , Lot. 4, situat pe B-dul Mihai Viteazu FN , cu destinatie comerciala , zona OMV, CF 64730-Drobeta , nr.cadastral 64730 , 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= 300 mp** , ar putea fi :

|                                                                             |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII ,<br>DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA | 105.850 LEI<br>Echivalent 21.300 EURO |
| VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.                                                  |                                       |

Valoarea unitara a terenului cu destinatie comerciala=71 Euro/mp  
1Euro= 4,9692 lei , valabil ptr.11.04.2024





### Calculul valorii de concesiune ptr. 300 mp de teren .

Concesiunea se face ptr. 49 de ani , dar cu plata in 25 de ani .

Plata anuala a redeventei concesiunii de 49 de ani si platibila in 25 de ani:

- 105.850 lei : 49 ani x 49/25 = 4.234 lei/an ( 852 Euro/an ).

Plata lunara a redeventei , ptr. o concesiune de 49 de ani , platibila in 25 de ani :

4.234 lei : 12 luni = 353 lei / luna ( 71 Euro/luna).

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=300 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  
judetul Mehedinti

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: [tavi\\_bordei@yahoo.com](mailto: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=300 mp , Lot. 4, situat pe B-dul Mihai Viteazu FN , cu destinatie comerciala , zona OMV, CF 64730-Drobeta , nr.cadastral 64730 , 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 această definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ) , în vederea stabilirea unei valori de piata , in vederea concesiunii .

### 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 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.

### 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  $S=300$  , a fost vizionat în lipsa proprietarului , existând un ortofotoplan , un plan de amplasament și un extras CF valabil .

La data vizionării terenul 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 11.04.2024

Data raportului este 12.04.2024

Cursul de schimb BNR la data de referință a raportului :

1 Euro = 4,9692 lei

#### 8. Data inspecției proprietății .

Inspectia a fost realizată în data de 11.04. 2024 , ora 11 , 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 fără 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" , utilizabila 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;

Site-ul [www.OLX.ro](http://www.OLX.ro)

Piata imobiliara referitoare la oferte 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=300, a putut fi identificat in zona benzinariei OMV , 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 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.
- 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 calificarea 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 sufera 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 461 /09.02.2024 , CF 64730-Drobeta , nr cadastral 64730 , terenul intravilan are S= 300 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , B-dul Mihai Viteazu FN.

#### B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 461 /09.02.2024 la Foaia de proprietate se mentioneaza :

**39483/21.12.2018.**

Act notarial nr. 1993 /14.12.2018 emis de BNP Serban Cosmin Alexandru

B1.Se infiinteaza CF 54730 a imobilului cu nr cadatral 64730--Drobeta Turnu Severin , ca urmare a dezmembrarii imobilului cu numra cadastral nr. 58188 .  
inscris in cartea funciara 58188.

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 OMV B-dul Mihai Viteazu FN.

\* Artere principale de circulatie : B-dul Mihai Viteazu

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

\* Naval: Portul Naval Drobeta ( la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: B-dul Mihai Viteazu., asfaltat.

#### Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential -comercial
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 400 m
- Unități comerciale în apropiere – la 400 m
- Unități de învățământ – Sc. Gen. la 800 m



- Unități medicale – Spitalul Județean la 2000 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 1500 m
- Padure – Padurea Crihala la 3000 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 rezidentiala comerciala , cu o amplasare favorabilă , cu 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 $S=300$ mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara( anexat) este de 300 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , situat in zona OMV , pe B-dul Mihai Viteazul.

La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive supratereane .

Terenul are o forma poligonala simetrica , 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 Mihai Viteazu .

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

Vecinatatile terenului cu  $S=300$  mp , sunt.

- la Est : NC 55006
- la Vest: LOT 3
- la Nord : NC 54852
- la Sud : B-dul Mihai Viteazu



## 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, terenul având o destinație comercială.*





### **Tipul pieței**

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

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, generată 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 piață 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 -comercial .*

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalată în ultimii 2 ani

*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 (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 comerciala 100%. Conform observatiilor din zona , terenul 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 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 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 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 =300 mp , prin Piata ,

#### Gria de negociere

| Teren subiect                         | Comparabila A teren | Comparabila B teren | Comparabila C teren |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 300                                   | 610                 | 597                 | 441                 |
| <b>PREȚ OFERTA (EURO)</b>             | <b>42,700</b>       | <b>40,600</b>       | <b>33,075</b>       |
| <b>Prețul de oferta (EUR/mp)</b>      | <b>€ 70.0</b>       | <b>€ 68.0</b>       | <b>€ 75.0</b>       |
| Marja de negociere estimată (5-20%)   | -10%                | -10%                | -10%                |
| Marja de negociere estimată (EURO/mp) | -7.00               | -6.80               | -7.50               |
| <b>PREȚ VANZARE (EURO/mp)</b>         | <b>63.00</b>        | <b>61.21</b>        | <b>67.50</b>        |

#### Evaluare teren cu S=300 mp

|                                                                                                                                                                                             |                      | 1 EUR=                     | 11 04.2024                 | 4.9692                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Teren intravilan cu S= 300 mp , nr cadastral : 64730                                                                                                                                        |                      |                            |                            |                            |
| Elemente de comparație                                                                                                                                                                      | Terenul evaluat      | Teren comp "A"<br>(oferta) | Teren comp "B"<br>(oferta) | Teren comp "C"<br>(oferta) |
| <i>Suprafata teren</i>                                                                                                                                                                      | 300                  | 610                        | 597                        | 441                        |
| <i>Data ofertei</i>                                                                                                                                                                         | <i>Aprilie. 2024</i> | <i>Aprilie 2024</i>        | <i>Martie 2024</i>         | <i>Aprilie 2024</i>        |
| <b>Preț de vanzare negociat<br/>(Euro / mp)</b>                                                                                                                                             |                      | <b>63.00</b>               | <b>61.21</b>               | <b>67.50</b>               |
| 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%                         |
|                                                                                                                                                                                             |                      | 0                          | 0                          | 0                          |
| Pret corectat                                                                                                                                                                               |                      | 63.0                       | 61.2                       | 67.5                       |
| 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<br>finantare (Euro/mp)                                                                                                                                             |                      | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
|                                                                                                                                                                                             |                      | 0                          | 0                          | 0                          |
| Preț corectat (EURO)                                                                                                                                                                        |                      | 63.00                      | 61.21                      | 67.50                      |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        | 63.00                  | 61.21                             | 67.50                  |
| Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.                                                                                                                                                                                                                    |                                        |                        |                                   |                        |
| Condiții de piață (data vanzării)                                                                                                                                                                                                                                                  | La piață Aprilie 2024                  | La piață Aprilie 2024  | La piață Martie 2024              | La piață Aprilie 2024  |
| Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)                                                                                                                                                                                                                                          |                                        | 0%                     | 0%                                | 0%                     |
| Pret corectat (EURO)                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        | 63.00                  | 61.21                             | 67.50                  |
| Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele lunile Martie si Aprilie 20234 , fata de subiect Aprilie 2024 si nu se aplica ajustari.                                                                                                                                 |                                        |                        |                                   |                        |
| Destinatia terenului                                                                                                                                                                                                                                                               | comercial                              | rezidential            | rezidential                       | rezidential            |
| Ajustare                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                        | 5%                     | 5%                                | 5%                     |
| Pret corectat                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        | 3.15                   | 3.0605                            | 3.375                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                        | 66.15                  | 64.27                             | 70.88                  |
| Se aplica ajustari de +5 % ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul care are este comercial                                                                                                                                                           |                                        |                        |                                   |                        |
| Localizare                                                                                                                                                                                                                                                                         | Drobeta B-dul Mihai Viteazu , zona OMV | Drobeta -Zona Aeroport | Drobeta -zona cartier Tineretului | Drobeta -Zona Aeroport |
| ajustare pentru localizare (Euro / mp)                                                                                                                                                                                                                                             |                                        | 5.0%                   | 5.0%                              | 5.0%                   |
| Preț corectat (Euro / mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                                        | 3                      | 3                                 | 3                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                        | 69.30                  | 67.33                             | 74.25                  |
| Comparabilele A B si C sunt situate in zone MAI putin mai bune fata de subiect si se aplica ajustari de +5% ,                                                                                                                                                                      |                                        |                        |                                   |                        |
| Caracteristici fizice teren                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |                        |                                   |                        |
| Suprafata (mp)                                                                                                                                                                                                                                                                     | 300                                    | 610                    | 597                               | 441                    |
| ajustare pentru suprafata (Euro /mp)                                                                                                                                                                                                                                               |                                        | -3%                    | -3%                               | -1%                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                        | -2.29                  | -2.00                             | -1.05                  |
| .Ptr. diferente de suprafete se aplica o ajustare de 1 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu ( 300-630 /100x 1% = -3,3% , comparabila B se va ajusta cu ( 300-597) /100x 1% = -2,97, iar comparabila C se va ajusta cu ( 300-441 /100 x 1% =-1,41% |                                        |                        |                                   |                        |
| Deschidere la un drum amenajat                                                                                                                                                                                                                                                     | deschidere 22.45                       | deschidere de 21 ml    | deschidere de 17,2 m              | deschidere de 14,7 m   |
| ajustare pentru deschidere (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        | 1%                     | 3%                                | -4%                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                        | 0.52                   | 1.75                              | -2.78                  |
| Se aplica o ajustare de 0,5% /ml.Ptr comparabila A se aplica o ajustare de ( 22,45 - 21) 0,5%/ml = +0,75, comparabila B se va ajusta cu (22,45 - 17,2)ml*0,5% =+2,6 % , iar comparabila C se va ajusta cu (22,45 - 14,7) ml x 0,5% =+3,75 %                                        |                                        |                        |                                   |                        |
| Tipul de drum de acces                                                                                                                                                                                                                                                             | asfalt                                 | drum balastat          | drum asfaltat                     | drum balastat          |
| ajustare pentru drumul de acces (Euro / mp)                                                                                                                                                                                                                                        |                                        | 5%                     | 0%                                | 5%                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                        | 3.47                   | 0.00                              | 3.71                   |
| Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)                                                                                                                                                                                                                                  |                                        | 1.70                   | -0.25                             |                        |



|                                                                                                                                                                                                       |               |               |         |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|-------|
| se aplica ajustari de +5% toate comparabilele A si C care sunt drumuri balastate , fata de subiect care are acces la un drum asfaltat. si fara ajustari comparabila B                                 |               |               |         |       |
| Preț corectat (Euro / mp)                                                                                                                                                                             |               | 71.00         | 67.08   | 74.13 |
| Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate                                                                                                             | apa+e.e+canal | apa+e.e+canal | apa+e.e | apa   |
|                                                                                                                                                                                                       |               | 0%            | 4%      | 8%    |
| ajustare pentru utilitati (Euro / mp)                                                                                                                                                                 |               | 0.00          | 2.68    | 5.93  |
| Preț corectat (Euro / mp)                                                                                                                                                                             |               | 71.00         | 69.77   | 80.06 |
| 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 b de +4% , iar ptr comparabila C S-AU APLICA 2 UTILITATI X4% =85 |               |               |         |       |
| ajustare totală netă                                                                                                                                                                                  |               | 5             | 5       | 9     |
| ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)                                                                                                                                                        |               | 7.7%          | 9.0%    | 13.6% |
| ajustare totală brută                                                                                                                                                                                 |               | 9             | 9       | 17    |
| ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)                                                                                                                                                       |               | 15.0%         | 15.5%   | 25.0% |
| Preț corectat (Euro / mp)                                                                                                                                                                             |               | 71.00         |         |       |

Suprafata teren exclusiv = **300.00** mp  
Valoare Euro = 21300  
Valoare teren exclusiv = 105,844 LEI  
Valoare totala teren rotunjita = **105,850** LEI

Valoarea estimata a terenului cu S=300 mp = 105.850 lei sau 21.300 Euro

Valoarea unitara a terenului = 71 Euro/mp

1Euro= 4,9692 lei , valabil ptr.11.04.2024



## ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu S=300 mp , Lot. 4, situat pe B-dul Mihai Viteazu FN , cu destinatie comerciala , zona OMV, CF 64730-Drobeta , nr.cadastral 64730 , 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 lunile Martie si Aprilie 2024 .

La data vizionarii ,terenul cu S=300 mp , era liber de sarcini constructive supraterane .

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 PROPRIETATII ,<br>DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA | 105.850 LEI<br>Echivalent 21.300 EURO |
| VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.                                                  |                                       |

Valoarea unitara a terenului cu destinatie comerciala=71 Euro/mp  
1Euro= 4,9692 lei , valabil ptr.11.04.2024

### Calculul valorii de concesiune ptr. 300 mp de teren .

Concesiunea se face ptr. 49 de ani , dar cu plata in 25 de ani .

Plata anuala a redeventei concesiunii de 49 de ani si platibila in 25 de ani:

- 105.850 lei : 49 ani x 49/25 = 4234 lei/an ( 852 Euro/an ).

Plata lunara a redeventei , ptr. o concesiune de 49 de ani , platibila in 25 de ani :

4.234 lei : 12 luni = 353 lei / luna ( 71 Euro/luna).

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
- certificatul de urbanism
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Imagini cu prop. aflata in evaluare  
 Teren cu S= 300 mp , B-dul Mihai Viteazu FN , Drobeta Turnu Severin

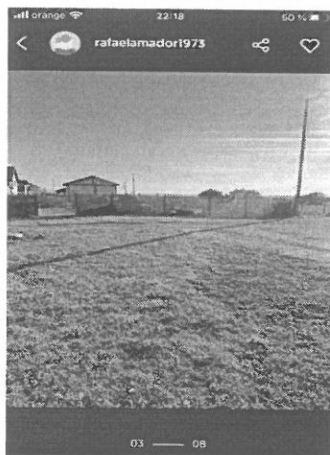


Raport de evaluare teren intravilan cu S=300 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu

Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta  
Aprilie 2024

1.Postat 02 aprilie 2024

Teren Dr Tr Severin **42 700 €**



**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 610 m<sup>2</sup>
- Extravilan / intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

Vând teren 610 M2 situat in Dr Tr Severin, strada CD Ionescu Nr.1C, 200 m de la intersecția cu strada Gheorghe Anghel. Toate utilitățile sunt la proprietate, apă, canalizare, curent, iar rețeaua de gaze este la 100m de teren. Deschidere la drum de 21 m. Ideal pt construcție!!! Preț 42.700 euro, 70 euro/mp.

**PRIVAT**

**viofoanta4**

Pe OLX din noiembrie 2023

Activ pe 21 noiembrie 2023

**Trimite mesaj**074 690 3130

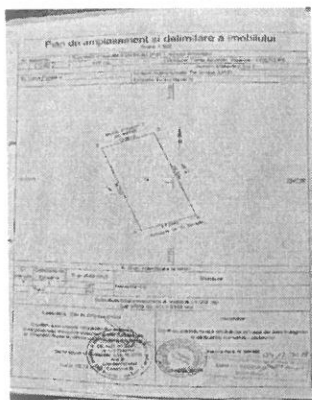
ID: 263047982 Vizualizări: 2553



Postat 20 martie 2024

## 2.Teren Cartierul Tineretului 68 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 597 m<sup>2</sup>
- Extravilan / intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

Vând teren intravilan, Cartier Tineretului, pe str. Haiducului, aproape de intersecția cu str. Lt. Boară Dorel, suprafață 597 m<sup>2</sup>, lățime 17.20 metri, lungime 34.70 metri.

Este curent și apa la teren, se aduc și celelalte utilități !

Zona este în vecinătatea Cartierului Veterani și este în dezvoltare !

**PRIVAT**

**Adi**

Pe OLX din iulie 2015

Activ pe 30 martie 2024

Trimite mesaj 0728/ 125976

ID: 263122688 Vizualizări: 667





3. Postat 02 aprilie 2024

## Vând teren intravilan Aeroport 75 €



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 441 m<sup>2</sup>
- Extravilan / intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

Vând teren intravilan Aeroport (Vasile Gionea), după Nelutu dezmembrări. Puz aprobat cu denumiri de străzi.

2 loturi 441, 442 mp cu 14,7 deschidere la străzi paralele, ambele parcele cu gard din plasa .

Apa trasa ,restul utilităților la cca 50m.

**PRIVAT**

Oana

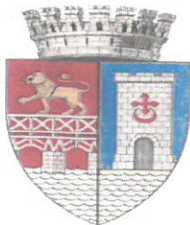
Pe OLX din februarie 2013

Activ pe 31 martie 2024

Trimite mesaj 004 474 88376929

ID: 265555959 Vizualizări: 1043





UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA  
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN  
Strada Maresal Averescu nr. 2 Drobeta Turnu Severin  
Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17  
E-mail: [primaria@primariadrobeta.ro](mailto:primaria@primariadrobeta.ro)



APROBAT  
DIRECTOR,  
LĂPADAT RADU



## NOTA DE COMANDĂ

NR. 14076/10.04.2024

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 terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru :

1. Imobilul teren în suprafață de 300 m<sup>2</sup>, situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, identificat cu NC 64730.

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

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,

Adrian Ofițeru

Inspector,

Cristina Tătaru

884

Domnule Primar

|                                              |      |
|----------------------------------------------|------|
| PRIMĂRIA MUNICIPIULUI<br>DROBETA TR. SEVERIN |      |
| INREGISTRAT NR.                              | 0081 |
| 2024 LUNA                                    | ZIUA |

Subscrisa S.C. Mircea SRL cu sediul în Baia de Aronă Sud. Mehedinți. Având cuiv RO1600984 prin Reprezentant Șalapa Haralambie vă rog a binevoiți ami aproba Concesionarea terenului în suprafață de 300MP aflat în vecinătatea proprietății mele pe latura de N-V în vederea amplasării unui șopron desehis având ca unde să pot depozita diverse materiale de construcț societatea având ca obiect vânzări de materiale de construcții, Adresa fiind Spai Mihai Viteazul.

H. Opikda



Domnului Primar al municipiului Dr. Tr. Severin

0757/041745

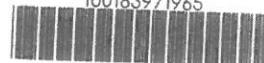
16.02.2024  
D-nei: Cătălina I.  
Procedura legală  
[Signature]

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64730 Drobeta-Turnu Severin

|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 4611 |
| Ziua       | 09   |
| Luna       | 02   |
| Anul       | 2024 |

Cod verificare  
100163971965



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 64730                        | 300             | Teren neimprejmuit;    |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                 |                                                                                                                                                                                                       | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>39483 / 21/12/2018</b>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                       |           |
| Act Notarial nr. 1993, din 14/12/2018 emis de Serban Cosmin Alexandru;                                                |                                                                                                                                                                                                       |           |
| B1                                                                                                                    | Se infiinteaza cartea funciara 64730 a imobilului cu numarul cadastral 64730/Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 58188 inscris in cartea funciara 58188; | A1        |
| Act Administrativ nr. 21, din 30/03/1999 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN;                                            |                                                                                                                                                                                                       |           |
| B2                                                                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1                                                                                                       | A1        |
| 1) <b>MUNICIPIUL DR. TR. SEVERIN - IN ADMINISTRAREA PRIMARIEI DR. TR. SEVERIN, CIF:4426581</b>                        |                                                                                                                                                                                                       |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58188/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 26813 din 28/09/2012; |                                                                                                                                                                                                       |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

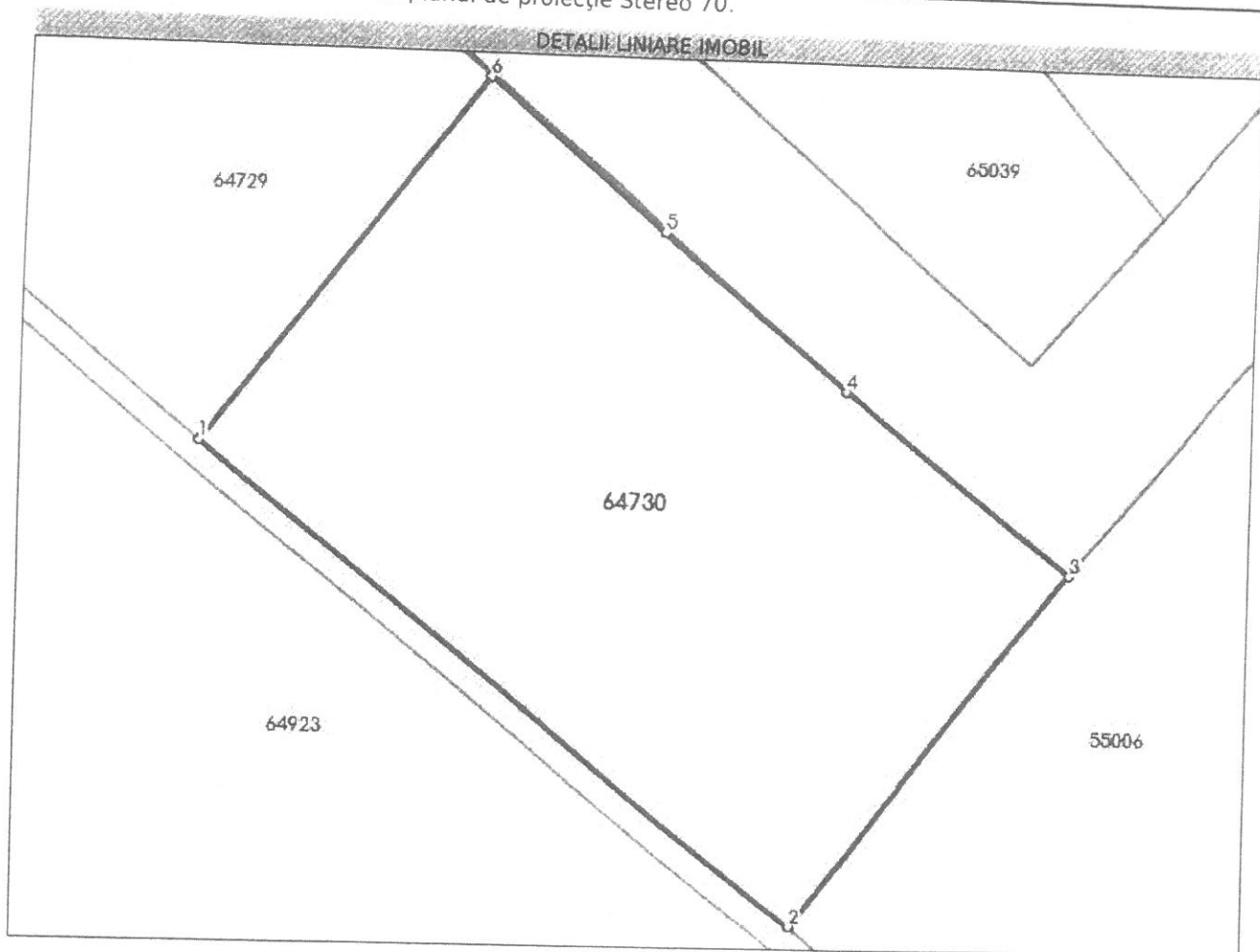




# Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 64730        | 300             |                        |

\* 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 constructii   | DA          | 300            | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 22.448              |
| 2             | 3             | 13.241              |
| 3             | 4             | 8.504               |
| 4             | 5             | 7.086               |
| 5             | 6             | 6.913               |
| 6             | 1             | 13.475              |



- \*\* 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 ANCPİ 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](http://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,

09/02/2024, 11:15

MOȘNEANU DIDINA

RECEPUT

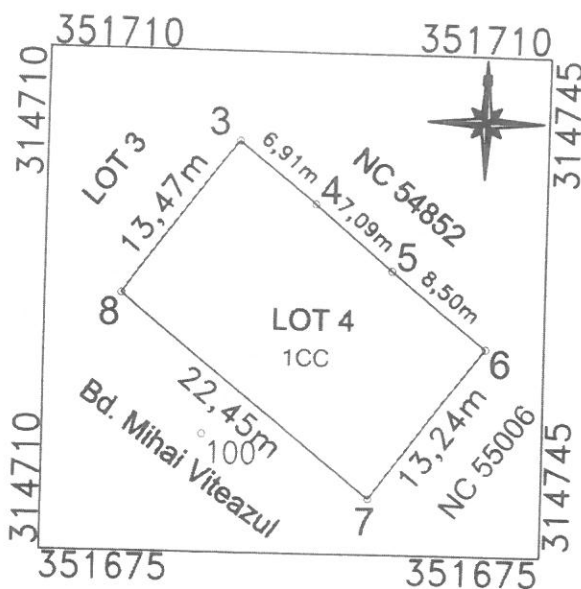


# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

|                         |                                                                   |                                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral<br>64730  | Suprafața măsurată a imobilului (mp)<br>300                       | Adresa imobilului<br>Intravilan Dr Tr Severin, Zona Bld. Mihai Viteazu Jud. Mehedinti – LOT 4 |
| Nr. Cartea Funciară nr. | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)<br>DROBETA TURNU-SRVERIN |                                                                                               |

200



| A. Date referitoare la teren |                        |                |                                      |
|------------------------------|------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Nr. parcelă                  | Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni                             |
| 1                            | CC                     | 300            | N-S-V - E fara imprejmuire – LOT 4 - |
| Total                        |                        | 300            |                                      |

| B. Date referitoare la construcții |            |                                  |          |
|------------------------------------|------------|----------------------------------|----------|
| Cod                                | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
|                                    |            |                                  |          |

Suprafața totală măsurată a imobilului = 300 mp

Suprafața din act = 657 mp

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea din teren</p> <p><b>Semnătura și ștampila</b></p> <p>Data.....</p> | <p><b>Inspector</b></p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p>Ștampila Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinti</p> <p><b>POPESCU FLORENTINA CLAUDIA</b></p> <p>Semnătura și parafa</p> <p><b>CONSILIER CADASTRU</b></p> <p>Data: 27.11.2018</p> <p>Ștampila BCPI</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ROMÂNIA  
JUDEȚUL MEHEDINȚI  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 6356 din 25.03 2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 355..... din 25.03..... 2024

În scopul: concesionare teren

Ca urmare a cererii adresate de <sup>1)</sup> DIRECȚIA PATRIMONIU

cu domiciliul <sup>2)</sup>/sediul în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN, satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_ str. KOGĂLNICEANU, nr. 2, bl. VT3, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. P, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 6356 din 16.02.2024.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_, str. ZONA B-DUL MIHAI VITEAZU, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin <sup>3)</sup> plan de situație, nr.cadastral 64730, nr.carte funciară. 64730.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 5421/2005 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local HCL nr. 219/2010.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### SE CERTIFICĂ:

- 1. REGIMUL JURIDIC:** Terenul în suprafață de 300mp este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, aparține domeniului privat al municipiului, conform act administrative nr.21 din 30.03.1999, act notarial nr.1993 din 14.12.2018 și este situat în zona de protecție a conductei de termoficare RAAN.
- 2. REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală curți construcții conform extras de carte funciară nr.64730 și este destinat construirii, de spații prestări servicii, spații comerciale, spații administrative, construcții pentru activități nepoluante conform PUG aprobat prin HCL nr. 219/2010.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului – teren și/sau construcții – conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie);
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale);

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă  
canalizare

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

telefonizare

perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică  
iluminatul public

alimentare cu energie termică

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE

SC BRANTNER SERV. ECOLOGICE

Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Studiu Geotehnic

Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în țesutul urban

Expertiza tehnică

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

g) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de ...12... luni de la data emiterii.

**PRIMAR**  
(numele, prenumele și semnătura)  
**MARIUS VASILE SCRECIU**

**SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,**  
(numele, prenumele și semnătura)  
**PĂSAI MIRELA**

**Întocmit,**  
**Ghinea Alexandra**

**p. ARHITECT ȘEF,**  
**Șef Serviciu U.A.T.**  
**Maria Marghescu**

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



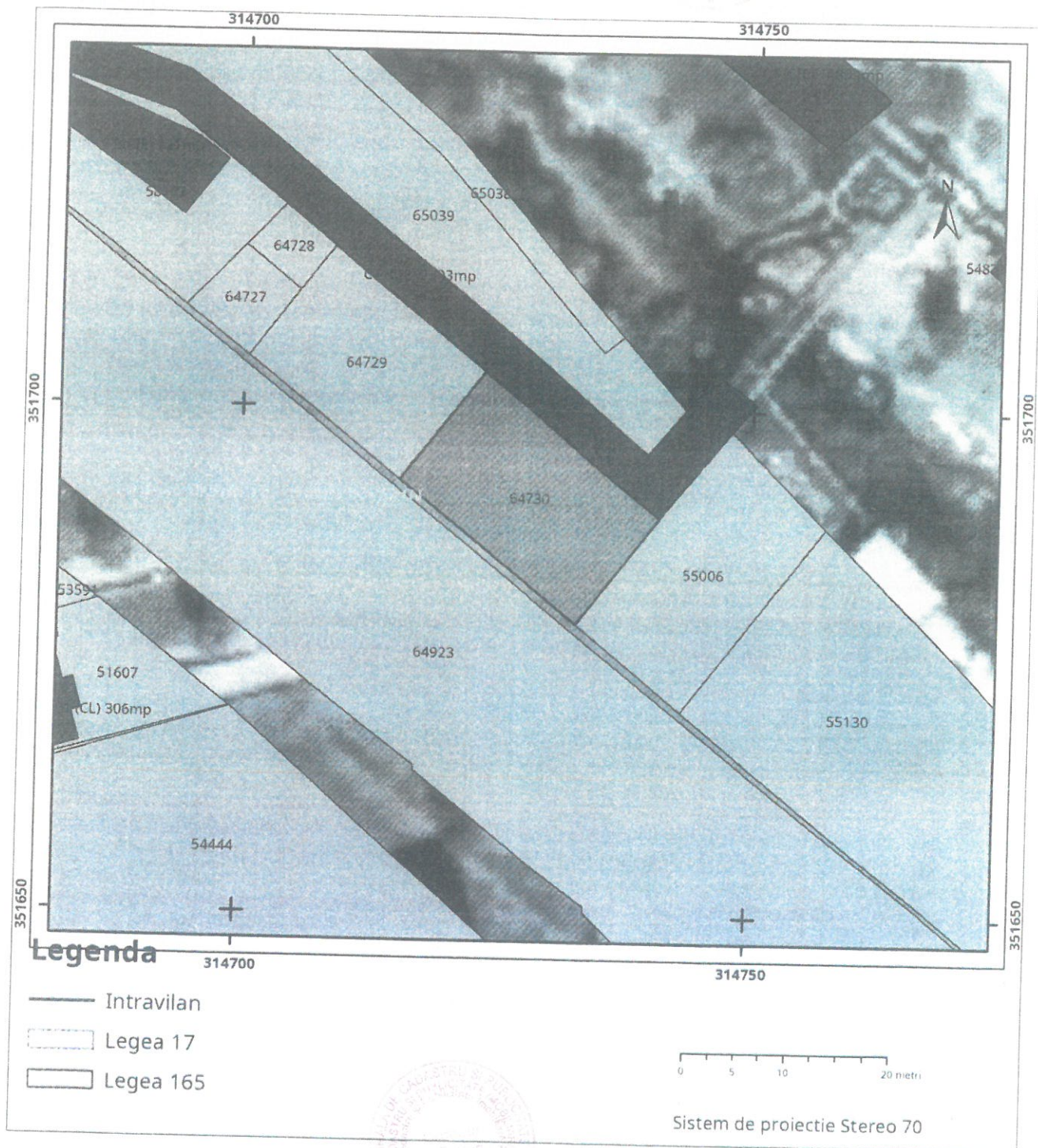


### EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **64730**, UAT Drobeta-Turnu Severin /  
 MEHEDINTI, Loc. Drobeta-Turnu Severin

|           |      |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 4613 |
| Ziua      | 09   |
| Luna      | 02   |
| Anul      | 2024 |

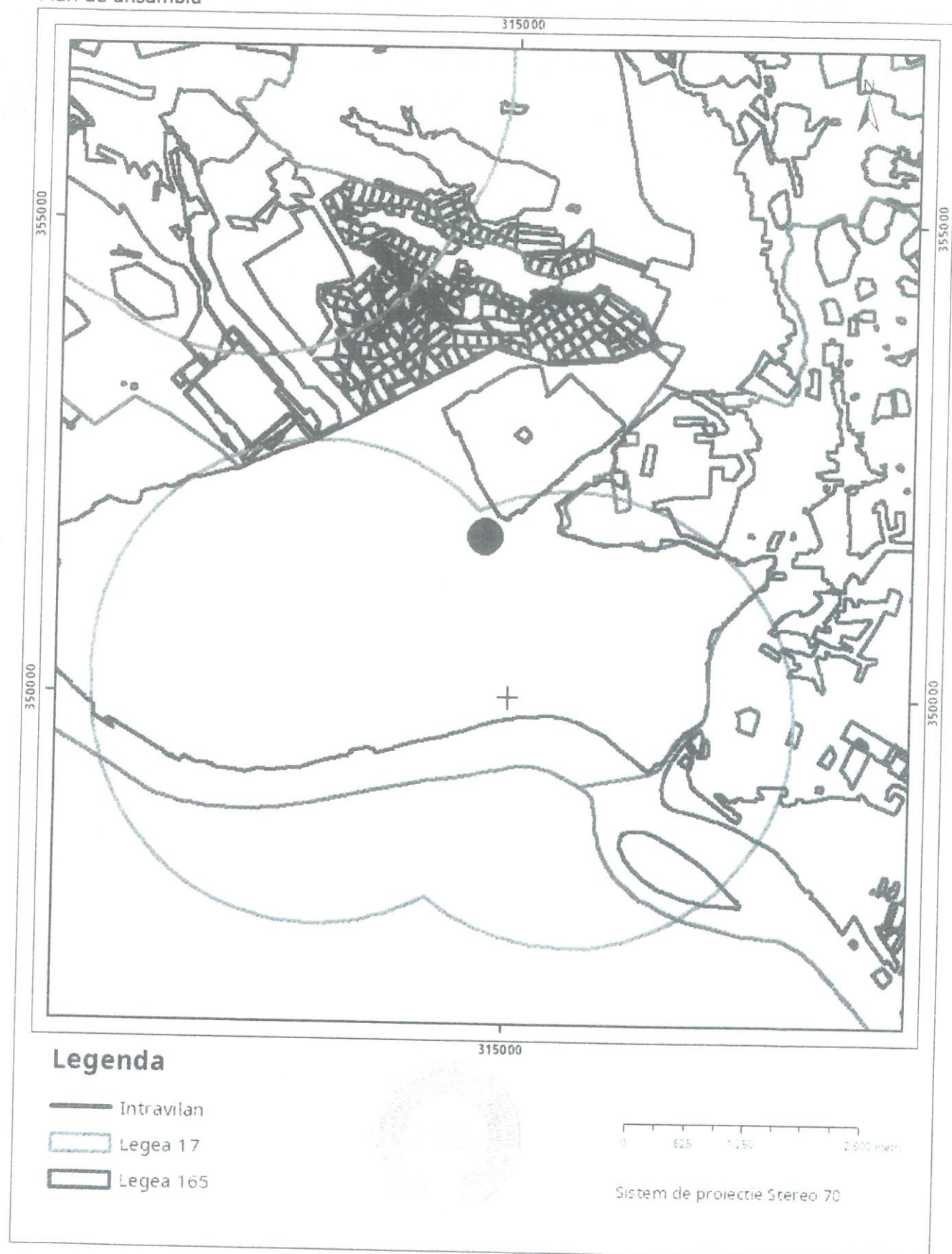
Teren: 300 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 300mp  
 Plan detaliu











**Sarcini tehnice** (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnata electronice

Ultima actualizare a geometriei: 27-11-2018  
Data și ora generării: 09-02-2024 11:20