

Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.90 /12.12.2022

**RAPORT DE EVALUARE ptr. raportare financiara
privind**

teren intravilan curti-constructii cu S=255 mp , fara carte funciara , situat pe
strada I.L.Caragiale nr.23, municipiului Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 132.410 LEI sau 26.917 EURO

DECEMBRIE 2022

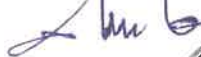
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren intravilan cu S=255 mp , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.5
Premizele evaluarii.....	pag.7
Prezentarea datelor.....	pag.14
Analiza pietei.....	pag.16
Cea mai buna utilizare.....	pag.19
Analiza datelor , evaluari.....	pag.20
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.24
Fotografii.....	pag.26
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 de evaluare ptr. raportare financiara , a fost realizat în concordanță cu urmatoarele reglementări legislative :

- SEV 2021 -Standardele de evaluare ANEVAR
- IFRS 13 –Evaluarea la valoarea justa (CECAR)
- Legea contabilitatii nr. 82/1991
- Legea 15/1994
- HG. 964 /1998 referitor la imobilizarile corporale
- Normativul P135/1999 aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 85 /1995
- HG NR. 1239/2004 ptr. aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normate de functionare a mijloacelor fixe
- OUG nr. 812003 –Reevaluarea activelor fixe din patrimoniu institutiilor publice
- Ordinul MFP NR. 3471/2008 , ptr. aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale.

Analizele opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si sunt opinii si concluzii personale , fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, 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;

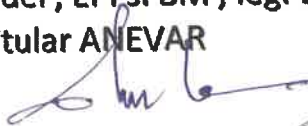
Implicarea evaluatorului în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;



Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu legislația prezentată.

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

Evaluator Octavian Bordei , EPI si BM , leg. 10866
Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr. 46314 /08.12.2022 si a contractului de prestari servicii nr.1452/13.01.2022 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilani cu S=255 mp > situate pe strada I.L.Caragiale nr. 23 , 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 .

Estimarea valorii unui teren intravilan cu S=255 mp , fara carte funciara , situat pe strada I.L.Caragiale nr. 23 , municipiului Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , in vederea inscrierii in contabilitatea unitatii .

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

VALOAREA JUSTA A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	132.410 LEI Echivalent 26.917 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 105,56 Euro/mp
1 Euro = 4.9192 lei ptr data de 9 Decembrie 2022



Conform SEV 2021 :

valoarea justa = suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata de buna voie , între 2 parti aflate in cunostiinta de cauza , in cadrul unei tranzactii cu pretul determinat obiectiv.

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.

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=255 mp .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea justa 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 si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat : Octavian Bordei , autorizat EPI si EBM , leg.10866

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

Cod de inregistrare fiscala :193842352

Telefon .0744/581141

E-mail : tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului (utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Estimarea valorii unui teren intravilan cu S=255 mp , fara carte funciara , situat pe strada I.L.Caragiale nr. 23 , municipiului Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , in vederea inscrierii in contabilitatea unitatii

4. Scopul evaluarii .

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a bunului menționat mai sus , așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , în vederea inscrierii in contabilitatea unitatii.

5. Tipul valorii estimate.

Ținând cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2021 cu aplicatii in SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip " teren intravilan cu destinatia curti -constructii " .

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia , este fara restrictii , putandu-se proceda la estimarea unei " **valori juste** " , utilizabila ptr. scopul propus .

Conform acestor standarde :

valoarea justa = suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata de buna voie , intre 2 parti aflate in cunostiinta de cauza , in cadrul unei tranzactii cu pretul determinat obiectiv.

6. Destinatarul raportului , adresa :

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



7. Mentiuni .

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina .
Valoarea estimata poate sa constituie valoarea justa ptr. inscrierea in contabilitatea unitatii.

8. Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 9.12.2022.

Data raportului : 12.12.2022

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9192 lei

9. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 09.12. 2022 , ora 11 , in lipsa proprietarului.

10. Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor acte legislative :

- SEV 2021 -Standardele de evaluare ANEVAR
- IFRS 13 –Evaluarea la valoarea justa (CECAR)
- Legea contabilitatii nr. 82/1991
- Legea 15/1994
- HG. 964 /1998 referitor la imobilizarile corporale
- Normativul P135/1999 aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 85 /1995
- HG NR. 1239/2004 ptr. aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normate de functionare a mijloacelor fixe
- OUG nr. 812003 –Reevaluarea activelor fixe din patrimoniu institutiilor publice
- Ordinul MFP NR. 3471/2008 , ptr. aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale.

*Conform art.8 din Legea Contabilitatii nr.82/91 , inregistrarea in contabilitate a unui activ se face la costul de achizitie , de productie sau la **valoarea justa** , pentru alte intrari decat cele prin achizitie sau productie , dupa caz .*

Reglementarile contabile , conform cu Directiva a IV a Comunitatii Economice Europene si cu Directiva a IV –a a Comunitatii Economice Europene si cu Directiva a VII –a , a Comunitatii Economice Europene , mentioneaza la :

** cap. 8.2.1. art.67, alin.3 : Atunci cand se efectueaza reevaluarea imobilizarilor corporale , miscarile diverselor elemente de imobilizari prevazute la alin.(1) se prezinta incepand cu costul de achizitie sau costul de productie , modificat ca rezultat al reevaluarii. In acest scop valoarea reevaluata se substituie valorii de*



intrare a imobilizarilor corporale .

** cap. 8.2.5.1. art. 123 alin.(1) : In cazul in care , ulterior recunoasterii initiale ca activ , valoarea unui activ imobilizat este determinata pe baza reevaluarii activului respectiv , valoarea rezultata din reevaluare va fi atribuita activului, in locul costului de achizitie/ costului de productie sau al oricarei alte valori atribuite inainte acelui activ. In atfel de cazuri , regulile privind amortizarea se vor aplica activului avand in vedere valoarea acestuia , determinata in urma reevaluarii .*

Art.39 din Reglementarile mentionate mai sus precizeaza ca metodele de evaluare , in general , trebuie aplicata in mod consecvent da la un exercitiu finaciar la altul (3 ani).

*5.2.IAS 16 prevede ca activele imobilizate corporale detinute in scopul productiei sau furnizarii de bunuri sau servicii sa fie recunoscute in bilant , initial la cost si ulterior in conformitate cu modelul bazat pe cost sau pe **valoarea justa**.*

Valoarea estimata in raportare financiara este valoarea justa.

Conform Standardelor Internationale de Contabilitate IAS 16 : " Valoarea Justa a terenurilor si cladirilor este determinata in general , dupa datele de evidenta de pe piata , printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesionisti calificati in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general valoarea de piata determinata prin evaluaree (IAS 16 , paragraful 32) .

IAS 16 prevede la paragraful 31 :

" Dupa recunoasterea ca activ , un element de imobilizari corporale , a carei valoare justa poate fi evaluata credibil , va fi integrat la o valoare reevaluat , aceasta fiind valoarea sa justa la data reevaluarii minus orice amortizare acumulata ulterior si orice pierderi acumulate din depreciere"

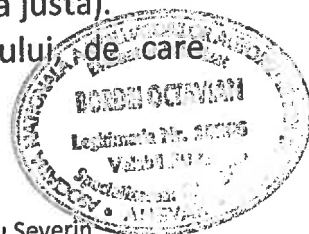
In standardele de contabilitate , valoarea justa este privita ca fiind sinonima cu valoarea de piata .

Expresia valoarea de piata si termenul de valoare justa asa cum apare uzual in standardele de contabilitate , sunt in general compatibile , chiar daca nu intodeauna exact echivalente .

11.Documentarea necesară la elaborarea evaluării

Documentarea necesară elaborării prezentului raport de evaluare s-a efectuat având în vedere:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- inspecția bunului
- stabilirea limitelor, ipotezelor generale și ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport (valoarea justa).
- deducerea și estimarea condițiilor speciale, specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției



- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR ptr. stabilirea **valorii juste**.

15. Informatii utilizate .

Situatia juridica a proprietatii imobiliare .

Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

Informatii furnizate de catre agentii imobiliare (Kat Imobiliare , Georgia Imobiliare etc .);

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

Site-ul www.OLX.ro

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

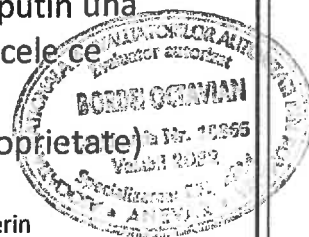
16. Ipoteze si ipoteze speciale.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din raport.

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

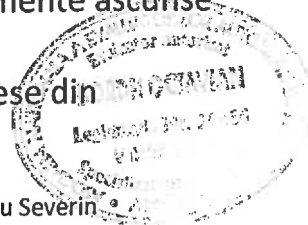
- evaluarea a fost realizata la comanda Primariei DTS prin care s-a solicitat un raport de evaluare ptr. raportare finaciara , in vederea inscrierii in contabilitatea unitatii , ptr. un teren intravilan cu S=251 mp.
- nu s-a prezentat nici un act justificativ referitor la proprietar.
- acest raport are menirea de a estima o valoare justa a proprietatii identificata si descrisa in raport , in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- 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 al 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)

Raport de evaluare teren intravilan cu S=255 mp , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



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.
- materialul ilustrativ din acest raport a fost inclus doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- 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 , 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 in zona a unor contaminanti.
- 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 .
- evaluatorul a examinat proprietatea in lipsa proprietarului , fotografierea fiind realizata la exterior.
- 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 a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o respnsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din



documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;

- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
- daca aceste conditii se vor modifica , concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
- intrarea in posesia unei copii a acestui 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.

17. 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 acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane , fie ptr. scopul declarat , fie ptr. alt scop , in nici o circumstanta .

18. 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 explicate in cuprinsul prezentului raport de



evaluare.

Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport.

Confirm ca :

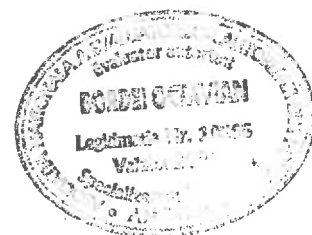
- prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici-un aspect al Raportului.
- evaluarea a fost efectuata in conformitate 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.

19. 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.

20. 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 justa rezultata in conditiile mentionate in raport.



PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea juridică a proprietății imobiliare subiect .

Nu s-a prezentat nici un extras de carte funciara care să certifice proprietarul terenului , acesta fiind situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin . Deoarece comanda de evaluare este lansată de Primăria Drobeta Turnu Severin , evaluatorul va considera ca proprietar prezumtiv , UAT Drobeta Turnu Severin..

4.1. Descrierea cartierului (zona de amplasare).

Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială a municipiului Drobeta Turnu Severin , amplasat median , conf. PUG Primăria Drobeta Turnu Severin

* Artere principale de circulație : strada I.L. Caragiale.

- Feroviar: Stația CFR Drobeta cu leg. directă spre București și Timișoara
- Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada asfaltată

În zonă se află :

- Rețea de transport în comun – la 400 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 700 m : unități de învățământ mediu la 1500 m.
- Spitalul județean 2000
- Instituții de cult – la distanțe de 1500 m.
- Sedii de bănci – la 2000.
- Primăria – la 2.500 m
- Parcuri – nu există
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2500 m

Utilități edilitare la limita de proprietate

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zonă 100% rezidențială amplasare favorabilă , cu mijloace de transport în comun în apropiere .



Exista dotari edilitare , fara poluare
Sonora sau de mediu. Ambient civilizat.

Descrierea tehnica a terenului cu S= 255 mp

Terenul intravilan cu destinataia curti -constructii , are o forma dreptunghiulara , cu dimensiuni de 12,02 x 21,16 m , pozitionat pe directia Nord -Sud , este apt ptr. scopul propus , plat , cu dotari edilitare in sistem centralizat la limita de proprietate, cu iesire directa la strada I.L.Caragiale ..

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului
Drumul de acces la teren este asfaltat fiind constituit din STRADA Caragiale.

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

Vecinatatile terenului cu S= 255 mp , conf. plan topografic , intocmit de un cadastrist autorizat :

- la Est – NC 62614
- la Vest – Caragiale nr.21
- la Nord – NC 50262
- la Sud - strada I.L.Caragiale



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.

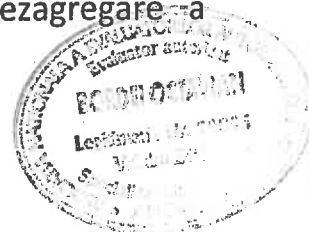
O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ 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 analizata este rezidentiala 100%.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **teren curti-constructii..**

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 insa 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.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza si starea de instabilitate instalata in ultimele saptamani.

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 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 fizică 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 trebuie 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 fiind liber cu 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 si a comenzii lansate de Primarie cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de teren cu **destinatia curti -constructii**.

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

Evaluarea proprietatii

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , considera ca se pot folosi toate cele 3 abordari , dar cu rezultate mai apropiate de **valoarea justa** putandu-se folosi abordarea prin Piata .

Abordarea prin Piata

Analiza comparatiilor pe perechi de date , 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 .

Aceasta metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile corecte in functie de asemanari sau diferentieri .

Se bazeaza pe caracteristicile si pretul unor proprietati comparabile 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 juste 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”.

Grila de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
255	450	500	540
PREȚ OFERTA (EURO)	36,000	50,000	37,800
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 80.0	€ 100.0	€ 70.0
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-4.00	-5.00	-3.50
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	76.00	95.00	66.50

Evaluare teren cu S=255 mp , prin Piata

		1 EUR=	9 12.2022	4.9192
Teren intravilan cu S= 255 mp , nr cadastral : fara				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	255.0	540	400	450
<i>Data ofertei</i>	Dec.. 2022	Dec. 2022	Noiembrie 2022	Dec.2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		76.00	95.00	66.50
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		76.0	95.0	66.5
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		0%	0%	0%
finantare (Euro/mp)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		76.00	95.00	66.50
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii		0%	0%	0%
vanzare		0	0	0
Pret corectat (EURO)		76.00	95.00	66.50
Conditiiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data	la piata Dec.	la piata Dec.	la piata	la piata Dec.
vanzarii)	2022	2022	Noiembrie	2022
Ajustare pentru cond. de		0%	0%	0%
piata (Euro /mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		76.00	95.00	66.50
Conditiiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , lunile Noiembrie si Decembrie 2022 , fata de subiect Decembrie 2022 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		76.00	95.00	66.50
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale ca si subiectul aflat in evaluare				
Localizare	Drobeta - str.I.L.Caragiale , median	Drobeta -zona Antena	Drobeta -zona Tineri Casatoriti	Drobeta -Zona Carrefour
ajustare pentru		20.0%	20.0%	20.0%
localizare (Euro / mp)		15	19	13
Preț corectat (Euro / mp)		91.20	114.00	79.80
Comparabila A B si C sunt situate in zone mai rele fata de subiect si se aplica ajustari de +20% fata de subiect care este pozitionat median.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	255.0	540	400	450
ajustare pentru		-3%	-1%	-2%
suprafata (Euro /mp)		-2.60	-1.65	-1.40
Se aplica o ajustare de 1 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (255-540) /100x 1% = -2,85% , comparabila B se va ajusta cu (255-400) /100x 1% =-1,45% , iar comparabila C se va ajusta cu (255-430) /100 x 3% = -1,75%				
Deschidere la strada	Deschidere la drum de	Deschidere la	Deschidere de	Deschidere de
sau drum de acces	12,05 ml	drum de 15 ml	18 ml	14 ml
ajustare pentru		-3%	-6%	-2%
deschidere la un drum		-2.69	-6.78	-1.56
acces (%)				
Se aplica ajustari de 1%/ml , astfel comparabila A se va ajusta cu (12,05 -15) x1% = -2,95% , comparabila B se va ajusta cu (12.05 -18) x15 = -5.955 , iar comparabila C se va ajusta cu (12,05-14) x 1% = -1.95%				
Tipul de drum de acces	asfaltat	balastat	asfaltat	balastat
ajustare pentru		5%	0%	5%
topografie (Euro / mp)		4.56	0.00	3.99

Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-0.73	-8.44	1.04
Comparabilele A si C sunt drumuri balastate , fata de subiect care este asfaltat si se aplica ajustari de 5%, iar ptr comparabila B nu se aplica ajustari				
Preț corectat (Euro / mp)		90.47	105.56	80.84
Utilitatile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.+termo	apa+canal_e.e.	apa+e.e.+canal +gaz	Fara utilitati la limita de proprietate.
		4%	0%	16%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		3.62	0.00	12.93
Preț corectat (Euro / mp)		94.09	105.56	93.77
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata s-au aplicat ajustari de 4% ptr. comparabila A , 0% ptr. comparabila B si +16% ptr. comparabila C .				
ajustare totală netă		18	11	27
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		23.8%	11.1%	41.0%
ajustare totală brută		29	27	33
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		37.7%	28.9%	49.9%
Preț corectat (Euro / mp)			105.56	

Suprafata teren exclusiv = **255.00** mp
 Valoare Euro = 26917.8
 Valoare teren exclusiv = 132,414 LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **132,410** LEI

Valoarea justa estimata prin piata = 132.410 Lei sau 26.917 Euro

Valoarea unitara = 105.56 E/mp

1Euro=4,9192 lei , valabil ptr. 9 Decembrie 2022.



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

Prezentul raport a avut ca obiect estimarea valorii unui teren cu S=255 mp , fara carte funciara , situat pe strada I.L.Caragiale nr. 23 , municipiului Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , in vederea inscrierii in contabilitatea unitatii

Inspectia a fost realizata in data de 9 Decembrie 2022..

Datele despre dotarile edilitare au putut fi preluate prin vizionare directa.

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata , au rezultat urmatoarele valori :

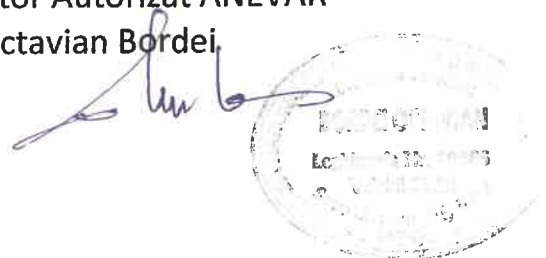
VALOAREA JUSTA A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	132.410 LEI Echivalent 26.917 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, 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 este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluator Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Anexe:

- fotografii
- comanda de evaluare
- planul topografic
- ortofotoplanul
- comparabile de vanzari terenuri A B si C .



Imagini cu terenul aflat in evaluare
Teren cu S=255 mp , cu destinatia curti -constructii

Imagini din zona



Imagini cu terenul aflat in evaluare





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



APROBAT

DIRECTOR,

LĂPĂDAT RAȚU



NOTA DE COMANDĂ

NR. 46314/08.XII.2022

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere contractul de servicii nr. 1452/13.01.2022 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru raportarea financiară și înscrierea în contabilitatea U.A.T., pentru:

- imobilul-teren în suprafață de 251 mp, situat în Municipiul Drobeta-Turnu Severin, strada I.L.Caragiale, FN, județul Mehedinți-intravilan, în vecinătatea imobilului situat la adresa poștală strada I.L.Caragiale, nr.21, județul Mehedinți-intravilan;
- imobilul-teren în suprafață de 255 mp, situat în Municipiul Drobeta-Turnu Severin, strada I.L.Caragiale, FN, județul Mehedinți-intravilan, în vecinătatea imobilului situat la adresa poștală strada I.L. Caragiale, nr.23, județul Mehedinți-intravilan;
- imobilul-teren în suprafață de 3.239 mp, situat în Municipiul Drobeta-Turnu Severin, Calea Timișoarei, FN, județul Mehedinți-intravilan, în vecinătatea imobilului situat la adresa poștală Calea Timișoarei, nr.177B, județul Mehedinți-intravilan.

Rapoartele de evaluare sunt solicitate în sensul demarării procedurilor legale privind actualizarea domeniului privat al Municipiului Drobeta-Turnu Severin.

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 1452/13.01.2022 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

Adrian Ofițeru

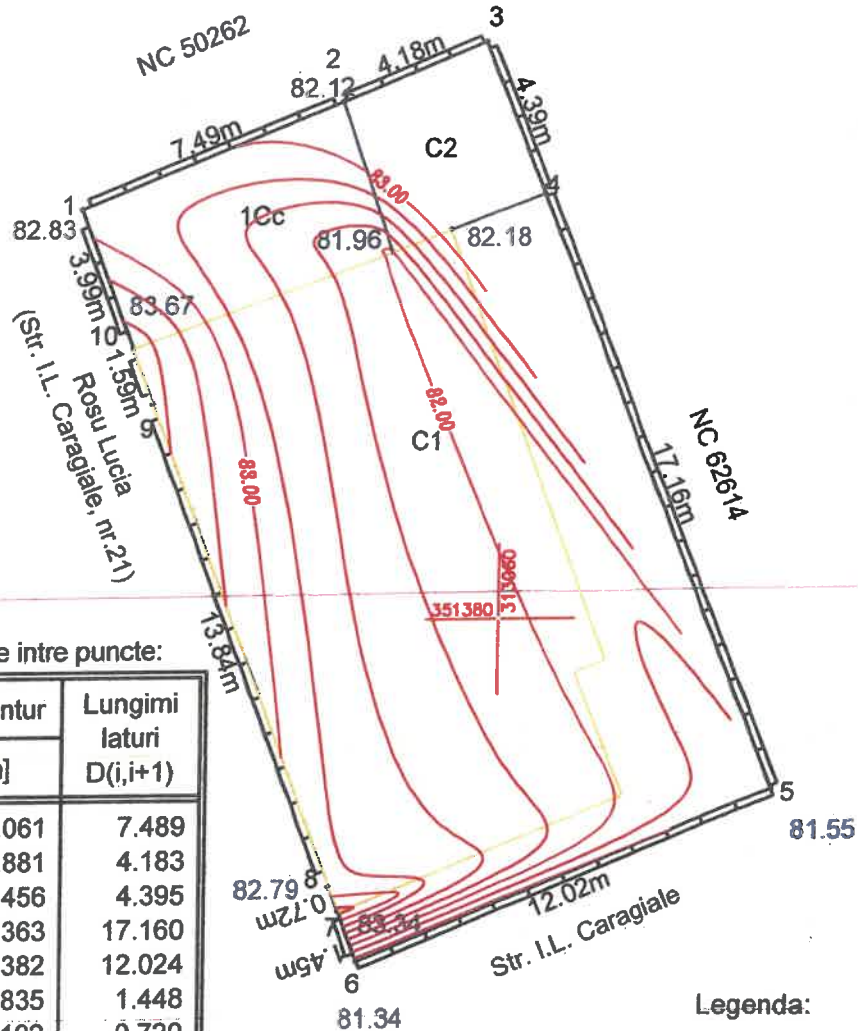
INSPECTOR,

Strinoiu Mihaela

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	255	Mun. Dr. Tr. Severin, Str. I.L. Caragiale, fara numar, Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Drobeta Turnu Severin	



Inventar de coordonate si distante intre puncte:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
1	313048.671	351391.061	7.489
2	313055.609	351393.881	4.183
3	313059.484	351395.456	4.395
4	313061.085	351391.363	17.160
5	313067.335	351375.382	12.024
6	313056.204	351370.835	1.448
7	313055.699	351372.192	0.720
8	313055.447	351372.866	13.840
9	313050.617	351385.836	1.588
10	313050.063	351387.324	3.988

Suprafata studiata= 255 mp

Legenda:

- Gard de beton.
- Imobil.
- Constructie.

DOCUMENTATIE RIDICARE TOPOGRAFICA			DATA:	BENEFICIAR:
Masurat	SC TOPO SURVEY ADG-CAD SRL		12.10.2022	Municipiul Drobeta Turnu Severin
Desenat	SC TOPO SURVEY ADG-CAD SRL			Pian topografic necesar " intocmirii documentatiei de determinare a suprafetei "
Proiectat				Mun. Dr. Tr. Severin, Str. I.L. Caragiale, fara numar, in vecinatatea imobilului situat la adresa postala Str. I.L. Caragiale, nr.23, Jud. Mehedinti-Intravilan.
Verificat				
			PROIECTIE: STEREO 70	
			REFERINTA	
			MAREA NEAGRA	
			SCARA: 1:200	PLAN DE TOPOGRAFIC



Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Decembrie 2022

1. Postat 03 decembrie 2022

Vând teren intravilan **80 €** **Prețul e negociabil**
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 450 m²

DESCRIERE

Vând teren intravilan,curți construcții,situat în Drobeta Turnu Severin pe strada Antenei,strada asfaltată(prelungirea Cicero)lângă Clinica Laser,parcela de 450mp (15x30),utilități la limita de proprietate (apa,canalizare,curent cu posibilitatea de racordare la gaze),străzile cedate la primarie,iluminat public,zona in continua dezvoltare cu multe construcții langa teren.Prețul este 80 euro/mp.negociabil.

PRIVAT

eugen

Pe OLX din **septembrie 2013**

Activ pe 07 decembrie 2022

074 469 1721Trimite mesaj

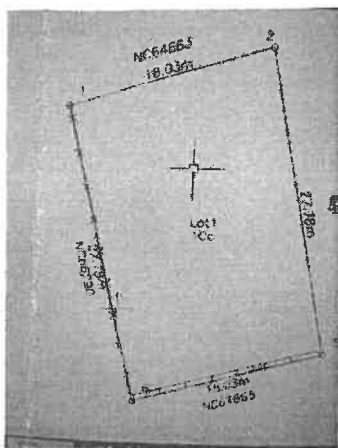
ID: 245799641 Vizualizări: 367



2. Postat 23 noiembrie 2022

Teren intravilan 100 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 500 m²

DESCRIERE

Teren in suprafata de 500 mp ,avand categoria de folosinta de curti constructii, deschidere front stradal de 18 ml, la teren sunt toate utilitatile. Terenul se afla pe strada Orhideei.

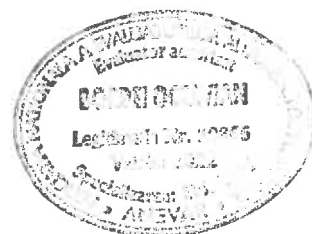
PRIVAT
cosmin

Pe OLX din **februarie 2021**

Activ pe 05 decembrie 2022

073 126 5840 Trimite mesaj

: 221667010 Vizualizări: 5698



3. Postat 06 decembrie 2022

Teren zona Carrefour 70 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 540 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan pe strada C.D. Ionescu , drumuri cedate, cadastrul facut , se vinde parcela cu nr 3 , S= 540mp , deschidere de 14 mp Pentru detalii nu ezitati sa ma sunati 0753/597583

PRIVAT

Lolea

Pe OLX din mai 2013

Activ pe 06 decembrie 2022

075 359 7583 Trimite mesaj

ID: 241335572 Vizualizări: 844

