

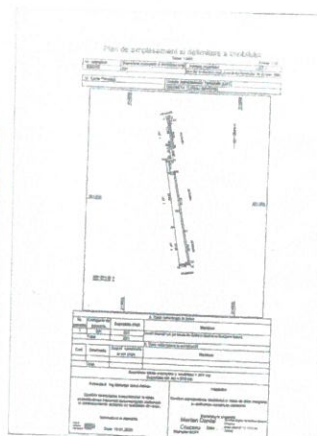
Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.65RF/18.11.2024

RAPORT DE EVALUARE ptr. raportare financiara privind

teren intravilan cu destinatie comerciala cu $S=201$ mp , cu un Coeficient de Utilizarea a Terenului **nefavorabil** , $CUT = 0,05$, deshidere la strada de 1m , CF 69049 , NC 69049 , situat pe o alee din zona fostului cinematograf Flacara , zona B-dul Revolutie 1989 , municipiului Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Val. justa teren intrav. cu $S= 201$ mp : 36.440 LEI sau 7.322 EURO

NOIEMBRIE 2024

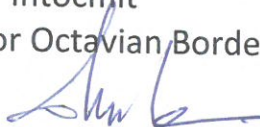
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren intrav cu $S= 201$ mp , ptr. raportare financiara , 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 în limita cunoștințelor și a informațiilor detinute , certific ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Deasemenea certific ca raportul de evaluare ptr. raportare financiara , a fost realizat în concordanță cu următoarele reglementări legislative :

- SEV 2022 -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 și 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 și amortizarea activelor fixe corporale.

Analizele opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și sunt opinii și 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 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 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. 44394 /15.11.2024 si a contractului de prestari servicii nr.772/9.01.2024 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti-constructii cu S=201 mp > 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 destinatie comerciala cu S=201 mp , cu un Coeficient de Utilizarea a Terenului **nefavorabil** , CUT = 0,05 , deshidere la strada de 1m , CF 69049 , NC 69049 , situat pe o alee din zona fostului cinematograf Flacara , zona B-dul Revolutie 1989 , 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 TEREN INTRAVILAN , CU S= 201 MP , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	36.440 LEI Echivalent 7.322 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 36,43 Euro/mp

1 Euro = 4.9765 lei ptr data de 16 Noiembrie 2024



Raport de evaluare teren intrav cu S= 201 mp , ptr. raportare financiara , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Conform SEV 2022 :

valoarea justa = suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată 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 .cu **S=201. 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 destinatie comerciala cu $S=201$ mp , cu un Coeficient de Utilizarea a Terenului **nefavorabil** , $CUT = 0,05$, deshidere la strada de 1m , CF 69049 , NC 69049 , situat pe o alee din zona fostului cinematograf Flacara , zona B-dul Revolutie 1989 , 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.

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2022 cu aplicatii in SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip" teren intravilan cu destinatie rezidentiala ".

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 16.11.2024.

Data raportului : 18.11.2024

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9765 lei

9. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 16.11. 2024 , ora 10 , in lipsa unui reprezentant al proprietarului .

10. Cadrul legislativ , standarde

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

- SEV 2022 -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 imobilizatiilor

Raport de evaluare teren intrav cu S= 201 mp , ptr. raportare financiara , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



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 reevaluada 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 profesioniști 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 reevaluada , aceasta fiind valoarea sa justa la data reevaluării 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 .

S-au mai utilizat strandardele de evaluare ANEVAR 2022 :

- SEV – Cadru general
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementarea
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.



- SEV 310 – Evaluarea dreptului de proprietate
- Codul deontologic

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 justă).
- 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. Informații utilizate .

Situația juridică a proprietății imobiliare .

Informații privind piața imobiliară specifică (preturi ,etc);

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informații existente pe site-uri de Internet;

Informații furnizate de către agenții imobiliare (Georgia Imobiliare etc .);

Site-ul www.OLX.ro

Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare și chirii , din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

16. Ipoteze și 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 și ipoteze speciale menționate în raport sunt :

- evaluarea a fost realizată la comanda Primăriei DTS prin care s-a solicitat un raport de evaluare ptr. raportare financiară , în vederea înscrierii în contabilitatea unității , ptr. un teren intravilan cu S=201 mp , cu destinație comercială .



Raport de evaluare teren intrav. cu S= 201 mp , ptr. raportare financiară , prop. Primăria Drobeta Turnu Severin

- 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 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.
- 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.
- se presupune utilizarea apartamentului in interiorul limitelor si granielor 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 a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o respnsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
- daca aceste conditii se vor modifica , concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
- intrarea in posesia unei copii a cestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuie a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuie 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 :

- nu s-a prezentat nici un act justificativ referitor la proprietate.

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 .

A1. Partea I – Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 49404 /13.11.2024 , CF 69049 , nr cadastral 69049 , terenul intravilan are S= 201 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , Alee in zona B-dul Revolutiei 16-22 Decembrie 1989.

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 49404 /13.11.2024 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

13371/01.04.2022.

Act notarial nr. 607 /30.03.2022 emis de BNP Serban Cosmin Alexandru B1. Se infiinteaza CF 69049 a imobilului cu nr cadastral 69049 --Drobeta Turnu Severin ca urmare a dezmembrării imobilului cu numar cadastral nr. 64644 . in scris in cartea funciara 64644.

B2. 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 .

4.1. Descrierea cartierului (zona de amplasare).

Proprietatea este amplasata intr-o zona comerciala a municipiului Drobeta Turnu Severin , amplasat median , conf. PUG Primaria Drobeta Turnu Severin

*Artere principale de circulatie : B-dul Revolutiei

- Feroviar: Statia CFR Drobeta cu leg. directa spre Bucuresti si Timisoara
- Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: B-dul Revolutiei , asfaltata

În zonă se află :

- Rețea de transport în comun – la 100 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 200 m , magazinul Carrefour
- unități de învățământ mediu la 200 m.
- Spitalul judetean 1500
- Instituții de cult – la distante de 900 m.
- Sedii de bănci – la 600.
- Primaria – la 2.000 m
- Parcuri – 2.000



- 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*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 60% comerciala amplasare favorabilă , cu mijloace de transport în comun în apropiere .
Exista dotari edilitare , fara poluare , cu o usoare poluare sonora. Ambient civilizat.

Descrierea tehnica a terenului cu S= 201 mp

Terenul intravilan cu destinataia rezidentiala , are o forma asimetrica , cu latimi Cuprinse intre 1-3,5 m , pozitionat pe directia Nord-Sud , cu un CUT nefavorabil , plat , amenajat cu asfalt , liberdesarcini constructive supraterane , cu dotari edilitare in sistem centralizat la limita de proprietate , (apa+canal +e.e.) , cu iesire directa la B-dul Revolutie 1989 .

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului
Drumul de acces la teren este asfaltat fiind constituit din B-dul Revolutie 1989

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

Vecinatatile terenului cu S= 201 mp , conf. plan de amplasament , intocmit de un cadastrist autorizat :

- la Est – NC 54384 si NC 80446
- la Vest – Lot 2
- la Nord – B-dul Revolutie 1989 .
- la Sud - NC 82719



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 **comerciale**

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 juridică cu putere economică medie, capabil 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 consider 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 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 nefiind 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 si a comenzii lansate de Primarie cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata déjà amenajata ca drum , este aceea de teren cu **destinatie viitoare comerciala** .

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



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

Grila de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
201	550	456	457
PREȚ OFERTA (EURO)	48,950	24,490	29,500
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 89.0	€ 53.7	€ 64.6
Marja de negociere estimată (5-20%)	-15%	-15%	-15%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-13.35	-8.06	-9.68
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	75.65	45.65	54.87

Evaluare teren cu S= 201mp , prin Piata

		1 EUR/1 LEU=	16 11.2024	4.9765
Teren intravilan cu S= 201 mp , numar cadastral : 60049				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	201	550	456	457
<i>Data ofertei</i>	Noiembrie 2024	Oct.2024	Oct. 2024	Oct. 2024
Preț de vanzare negociat -5% - (Euro / mp)	?	75.65	45.65	54.87
Marja de negociere (-10%)se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate , conform tabel de negociere .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		75.7	45.7	54.9
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	
Preț corectat (EURO)		75.65	45.65	54.87
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		75.65	45.65	54.87
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Noiembrie 2024	la piata Oct. 2024	la piata Oct. 2023	la piata Oct. 2023
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		75.65	45.65	54.87
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind din Oct. 2024 , fata de sdbiect care este Noiembrie 2024.				
Destinatia terenului	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		5%	5%	5%
		3.7825	2.2825	2.7435
Pret corectat		79.43	47.93	57.61
Se aplica ajustari de +5% ptr comparabilele A , B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este comercial				
Localizare	Drobeta -B-dul Revolutiei	Drobeta -zona Carrefour	Drobeta str.Antenei , Clinica Laser	Drobeta -zona Aeroport
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10.0%	15.0%	10.0%
		8	7	5
Preț corectat (Euro / mp)		87.00	54.78	63.10
Se aplica ajustari de +10% ptr. comparabila A si C si +15% ptr. comparabilele B situate in zone mai rele , fata de subiect situat intr-o zona mai buna				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	201	550	456	457
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-2%	-1%	-1%
		-1.51	-0.70	-0.80
Se aplica ajustari de 0.5 % ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (201-550)/100x0,5% = - 1.74 % , comparabila B se va ajusta cu (201-456) x0,5% = -1.27 iar comparabila C se va ajusta cu (201-457) /100 x0,5%= -1.27%				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere de 1 m	deschidere de 15 m	deschidere de 16 m	deschidere de 20 m
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		-28%	-30%	-32%
		-24.36	-16.43	-20.19
Se aplica ajustari de 2% ptr. fiecare ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (1-15) x 2%/100 = - 28% , comparabila B se va ajusta cu (1-16) x2%/100 = -30% , iar comparabila C se va ajusta cu (1- 20) x 2% /100 = -32%				
Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT)	Total nefavorabil	Favorabil	Favorabil	Favorabil
ajustare pentru CUT (Euro / mp)		-30%	-30%	-30%
		-26.10	-16.43	-18.93
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-51.97	-33.56	-39.92



Se aplica ajustari de -30% ptr un CUT nefavorabil				
Preț corectat (Euro / mp)		35.03	21.22	23.18
Utilitățile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+canal+ e.e	apa+e.e	apa+e.e	apa+e.e
		4%	4%	4%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		1.40	0.85	0.93
Preț corectat (Euro / mp)		36.43	22.06	24.10
Se aplica ajustari de 4%/utilitate , ptr. comparabila A B si C careau o utilitate mai puti se aplica 1 utilitate X 4% =4% ,.				
ajustare totală netă		-43	-26	-34
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-56.8%	-56.7%	-61.1%
ajustare totală brută		61	41	46
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		80.6%	90.4%	84.5%
Preț corectat (Euro / mp)		36.43		

Suprafata teren exclusiv = **201.00** mp
 Valoare Euro = **7322.43**
 Valoare teren exclusiv = **36,440** LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **36,440** LEI

Valoarea justa estimata prin piata = 36.440 Lei sau 7322 Euro
 1Euro=4,9765 lei , valabil ptr. 16 Noiembrie 2024.
 Valoarea unitara = 36,43 E/mp



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

Prezentul raport a avut ca obiect estimarea valorii de piata a unui teren intravilan cu destinatie comerciala cu $S=201$ mp , cu un Coeficient de Utilizarea a Terenului **nefavorabil** , $CUT = 0,05$, deshidere la strada de 1m , CF 69049 , NC 69049 , situat pe o alee din zona fostului cinematograf Flacara , zona B-dul Revolutie 1989 , municipiului Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , in vederea inscrierii in contabilitatea unitatii

Inspectia a fost realizata in data de 16 Noiembrie 2024.

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 TEREN INTRAVILAN , CU $S= 201$ MP , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	36.440 LEI Echivalent 7.322 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 36,43 Euro/mp

1 Euro = 4.9765 lei ptr data de 16 Noiembrie 2024

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent , o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar si nu este liniară)
- valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată
- valoarea 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

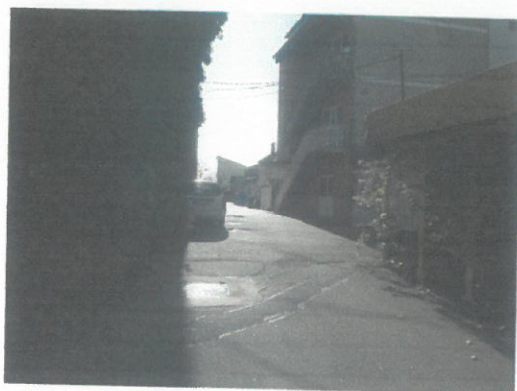



Anexe:

- fotografii
- comanda de evaluare
- planul de amplasament
- ortofotoplan
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A B si C .



Imagini cu terenul aflat in evaluare
 Teren cu S=201 mp , cu destinatie coerciala , zona B-dul Revolutiei 1989



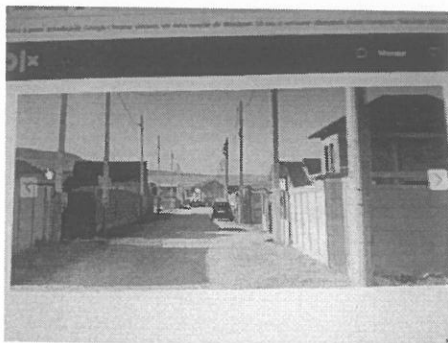
Raport de evaluare teren intrav cu S= 201 mp , ptr. raportare financiara , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta
Noiembrie 2024

1. Postat 20 octombrie 2024

Vând teren intravilan, 550 mp. ideal ptr.casa, zona de vile Carrefour.

89 € Prețul e negociabil



DESCRIERE

Utilitati : apa si curent; se fac deja lucrari ptr.canalizare si gaze , iar după terminarea lucrărilor se va asfalta. Se observa din imagini ca o latura este zidita , deschidere de 15 ml.

Este situat pe Str. Henri Coanda (strada prinsa in programul de asfaltare al Primăriei). Pret: 89€/mp - negociabil.

PRIVAT



Ady

Pe OLX din septembrie 2017

Activ pe 15 octombrie 2024

Trimite mesaj [076 337 6999](tel:0763376999)

ID: 267796469 Vizualizări: 2437



2.Postat 10 octombrie 2024

Vand teren intravilan 29 490 € Prețul e negociabil



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

DESCRIERE

Vând teren intravilan,curți construcții,situat în Drobeta Turnu Severin,lângă Clinica Laser,pe **strada Antenei**. Parcela este de 465mp si are 16 m deschidere. Zona este in continua dezvoltare. Cele 2 parcele insemnate cu rosu mai sunt disponibile. Pretul este 65€ usor negociabil...

0740783568

PRIVAT

Alin

Pe OLX din mai 2015

Activ pe 23 octombrie 2024

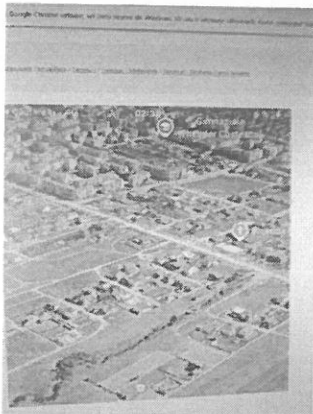
Trimite mesaj 074 078 3568

ID: 252148403 Vizualizări: 5177



3. Postat 08 octombrie 2024

Teren zona Aeroport 29 500 €



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 457 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan in zona aeroport la 400 m de clinica Laser Hospice. Toate utilitățile se află la limita terenului: curent apă , canalizare si gaze in apropiere.

3 parcele disponibile:

457 mp , 485 mp , 612 mp.

Front stradal 20 ml fiecare.

Prețul este de 70 euro mp negociabil.

Privat

Pe OLX din ianuarie 2016

Activ azi la 12:37

Trimite mesaj 074 015 9085

ID: 276391412 Vizualizări: 664





**MUNICIPIUL DROBETA TURNU
SEVERIN**

Dirrecția Patrimoniu

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

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro

Nr. 44399/15-XI.2024



APROBAT

DIRECTOR,

LĂPĂDAT RADU

NOTA DE COMANDĂ

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.



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

- 1. Imobilul-teren în suprafață de 201 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, Alee Zona B-dul Revoluției 16-22 decembrie 1989, identificat prin NC 69049.*

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

ȘEF SERVICIU,

Felix Nuhaiu

INSPECTOR,

Valentin Zimța



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69049 Drobeta-Turnu Severin



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti, ALEE ZONA B-DUL REVOLUTIEI 16-22 DEC1989

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69049	201	Teren neimprejmuț; TEREN NEIMPREJMUȚ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13371 / 01/04/2022		
Act Notarial nr. 607, din 30/03/2022 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69049 a imobilului cu numarul cadastral 69049 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64644 inscris in cartea funciara 64644;	A1
Act Administrativ nr. 963, din 12/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL DR.TR.SEVERIN	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64644/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 31233 din 12/10/2018;	
44697 / 11/11/2022		
Act Administrativ nr. 42547, din 08/11/2022 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN;		
B4	Se noteaza actualizare informatii cadastrale in actualizarii categoriei de folosinta a imobilului, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului avizat de Serviciul Cadastru.	A1
32369 / 21/08/2024		
Act Administrativ nr. 369, din 12/12/2022 emis de CONSILIUL LOCAL; Hotarare Judecatoreasca nr. 1094/2023, din 06/12/2023 emis de TRIBUNALUL MEHEDINTI; Act Administrativ nr. 32369, din 28/08/2024 emis de MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN-DITL ; Act Administrativ nr. 32044, din 17/08/2024 emis de UAT DTS;		
B5	se notează schimbarea domeniialității imobilului din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69049	201	TEREN NEIMPREJMUIT

* 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	curti constructii	DA	201	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.682
2	3	1.201
3	4	6.071
4	5	2.338
5	6	30.993
6	7	17.391



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	3.787
8	9	0.907
9	10	0.238
10	11	15.339
11	12	27.15
12	13	2.26
13	14	5.12
14	15	2.33
15	16	6.07
16	17	1.201
17	18	10.29
18	19	2.427
19	1	1.001

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

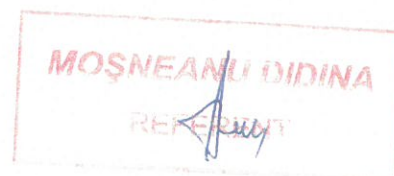
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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, 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,

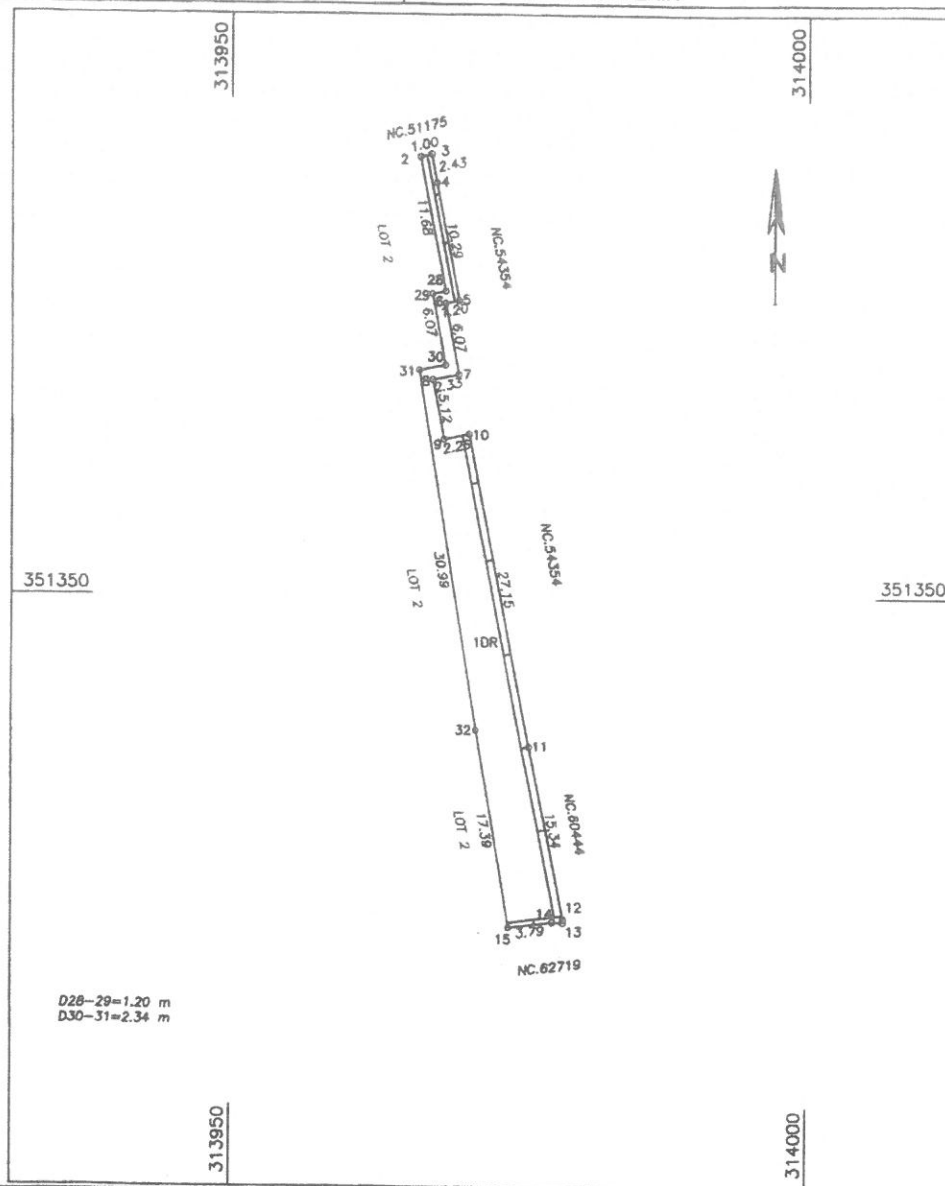
13/11/2024, 12:55



Scara 1:500

Anexa 1 35

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	DROBETA TURNU SEVERIN



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	DR	201	Imobil imprejmuit pe latura de Est(zid cladire) si Sud(gard beton)
Total		201	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 201 mp Suprafata din act = 579 mp			
Executant: Ing.Motorga Ionut Adrian Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Marian Daniel Semnat digital de Marian Daniel Crucheru Data: 2022.01.11 11:13:41 +02'00' Cruceru Stampila BCPI	



10.11.2013

Baza Revolutiei 16-18 Decembrie 1989

NC 60444

NC 69049

alee zona bd. Revolutiei

NC 69050

NC. 51171