

Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.41T+C/25.04.2024

RAPORT DE EVALUARE

privind

proprietate imobiliara compusa din teren intravilan curti- constructii cu S=22 mp si un imobil de casa in structura Parter , Sc.desf.= 22 mp , Lot 4 , construit in anul 2021 CF 69498 , situata in zona Bisericii Grecescu , strada Decebal nr.8A , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

**Valoarea de piata = 36.150 LEI sau 7.262 EURO****Aprilie 2024**

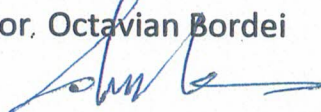
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara teren+casa ,apartinand Primariei Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.4
Termenii de referinta ai evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietei.....	pag.15
Cea mai buna utilizare.....	pag.18
Analiza datelor , evaluari.....	pag.19
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.25
Fotografii.....	pag.27
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Evaluator, Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

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

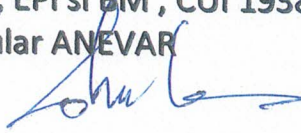
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionarii.

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

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

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

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



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local.

In urma comenzii d-voastra 15867/23.04.2024, si a contractului de prestari servicii de evaluare 772/09.01.2024 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii + mobil de casa in structura (P) > , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr.8A , 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 , 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 a Primariei Drobeta Turnu Severin , 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 – ANEVAR 2022.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr. 8A , judetul Mehedinti , Lot 2 , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan cu S= 22 mp , nr. cadastral 69498 , CF 69498
- imobil de casa in structura Parter, avand , Sc.= 22 mp , Sc. Desf. = 22 mp ,
- CF 69496 , nr. cadastral 69498-C1

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	36.150 LEI Echivalent 7.262 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9758 lei , valabil ptr.23.04.2024

Valoarea a fost exprimata tinand seama de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice sociale si juridice mentionate in raport.



Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara teren+casa ,apartinand Primariei Drobeta Turnu Severin

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 o proprietatea compusa din teren+cladire.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la proprietatea 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

Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

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 .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr. 8A , judetul Mehedinți , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan cu S= 22 mp , nr. cadastral 694968, CF 69498
- imobil de casa in structura Parter, avand , Sc.= 19 mp , Sc. Desf. = 19 mp ,
- CF 69498 , nr. cadastral 69498-C1

4.Scopul evaluarii .

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului menționat mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , în vederea stabilirea unei valori de piata , in vederea vanzarii.

5.Baza evaluarii .

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

Conform acestor standarde :

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

6.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :



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

6.Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 23.04.2024.

Data raportului este 25.04.2024

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9758 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata la interior+exterior in data de 23.04. 2024 , ora 11 , in prezenta chirasului , evaluatorul avand la dispozitie :

- un extras de carte funciara.
- un plan de amplasament

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2021 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluarii .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren+constructie" .

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia este fara restrictii , impuse de forma si dimensiune , de destinatia terenurilor invecinate , putandu-se proceda la estimarea unei "valori de piata" , utilizabila ptr. scopul dispus.

11.Cadrul legislativ , standarde de evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza si in spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2021 , intrate in vigoare la 01.01.2022 astfel :

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

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

- a.Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu Severin .

12.Informatii utilizate

Evaluatorul nu a avut la dispozitie un plan de amplasament cu vecinatati.

Informatii privind preturile de vanzare ale terenurilor.

Informatii privind vanzari de casa+tere pe piata imobiliara specifica .



Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1.Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa unui reprezentant al proprietarului , dar in prezenta chiriasului , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
- proprietatea a putut fi identificata pe strada Decebal nr 8A , avandca destinatie bucatarie+baie , conform adresa din extrasul de carte funciara.
- nu s-au putut identifica cladiri cu destinatia baie+bucatarie si nu s-a putut aplica evaluarea prin piata.

evaluatorul a avut la dispozitie un plan de amplasament intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.

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

Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate, invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă, valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare.Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;
- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre clientul



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



proprietatii au fost preluate din descrierea din planul de situatie al proprietatii evaluatorul nu are calificarile de a valida aceasta documentatie planul de general de situatie , aflat la dispozitie evaluatorului , se considera a fi corect , dar nu se asuma nici o responsabilitate in acesta privinta.

- evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- 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 muncii sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- la momentul evaluarii , proprietatea a putut sa fie identificata exact , in baza plansei cadastrale si a vecinilor din zona , existand strazi si zone marcate .
- 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 sunt

13. Clauze de nepublicare .

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



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

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

14.Declaratia de Conformitate.

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

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

Confirm ca :

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

15.Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR.

1. Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea proprietatii.

Conform Extrasului de Carte Funciara 15469 /23.04.2024 , CF 69496 –Drobeta , nr cadastral 69496 , proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti ,strada Decebal nr.8A , si se compune din :

- teren intravilan cu S= 19 mp , nr. cadastral 69496 , CF 69496
- imobil de casa in structura Parter, avand , Sc.= 19 mp , Sc. Desf. = 19 mp ,
- CF 69496 , nr. cadastral 69496-C1

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 15469 /23.04.2024 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

28680/25.07.2022.

Act notarial nr.1278/21.07.2022 emis de Serban Cosmin Alexandru .

B1. Se infiinteaza cartea funciara 69496 a imobilului cu nr cadastral 69496-UAT Drobeta , rezultata din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 66391 inscris in cartea funciara 66391.

Acte administrative emise de Primaria municipiului Drobeta Turnu Severin

B2. Intabulare , drept de proprietate cu titlu in domeniul privat , dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 , in favoarea municipiului Drobeta Turnu Severin.

Partea a III –Foaia de sarcini.

26680/25.07.2022

Contract de intretinere nr. 1004/18.04.2005 , emis de BNP Ilie Serban

C1. Intabulare drept de Uzufruct Viager dobandit prin Conventie , cota actual de 5/8 in favoarea lui Istodor Ioana .

2. Descrierea zonei de amplasare.

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

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

Proprietatea este amplasata , intr- zona rezidentiala 100% , zona semiperiferica a municipiului , zona Biserica Grecescu.

* Artere principale de circulatie : **str. Decebal**

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

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

Calitatea rețelelor de transport: str. Decebal , cu o banda pe sens , bine asfaltata si



intretinuta .

3.Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential 100%.
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 600 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 800 m
- Unități de învățământ – Sc. Generala nr.1 la 400 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 150 m.
- Sedii de bănci – 1000 m (BRD , BCR , ING).
- Primaria – la 1100 m
- Parcuri – la 1100 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 600 m
- Padure – Padurea Crihala la 3500 m

4.Utilități edilitare la limita imobilului .

- 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 fixa : *DA*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidentiala 100% , cu o amplasare favorabilă , având mijloace de transport în comun la 600 m.
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat.

5.Descrierea proprietatii

5.1 Descrierea terenului.

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 19 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr.8A , cu deschidere directa la strada.

Pe teren este construit un imobil de casa in structura Parter, cu destinatie baie+bucatarie.



Terenul are o forma poligonala simetrica , pe directia Nord-Sud , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare complete in sistem centralizat , la limita de proprietate respectiv : apa, canal si e.e.

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

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

In baza unui plan de amplasament vecinatatile sunt urmatoarele : :

- la Est – Lot 1
- la Vest – Lot 1
- la Nord – Lot 1
- la Sud – Lot.1

5.2 Descrierea imobilului de casa in structura Parter , cu destinatia baie+bucatarie

Imobil de casa construit in jurul anului 2021, cu vechime de 3 ani , avand Sc. =19 mp si Sc. Desf. =19 mp.

Imobilul are o structura Parter . a fost construita cu fundatii din beton , inchideri perimetrice din panouri sandwich vopsite , plansee din panouri sandwich , vopsitorii lavabile interioare +exterioare ,

La interior se mentioneaza zugraveli lavabile , pardoseli din gresie in bucatarie , usi si ferestre din PVC cu geam termopan , H camera=2 m , fara incalzire, imobilul are instalatii de apa si canalizare si o baie compusa din lavoar+WC+cada de baie , cu gresie si faianta .

Finisajul cladirii este mediu , starea de intretinere fiind buna.



ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.

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

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

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

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

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

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

Zona analizată este rezidențială, cu imobile de casă construite înainte de 1950 (70%).



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor : **rezidentiale** .

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 proprietarilor 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

In usoara crestere – in comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piață este in creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată unei usoare recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip rezidential , fara posibilitati de schimbare a destinatiei.

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

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare)

Analiza cererii

Redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpărători, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergente a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. Potentialii cumparatori pot fi persoane fizice , cu sustinerea materiala redusa.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate , aceasta este influențată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

Tendinte: o situație volatilă ce poate fi depășita prin factorii care ar putea influența in mod direct stimularea creditării ce constau intr-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.



Concluzii

Activitatea curenta si tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru ușor in favoarea OFERTEI;

Rezulta: posibilitatea stagnării preturilor. Vandabilitatea curenta a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este medie.



Cea mai buna utilizare a terenului CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare – a unui activ evaluat pe o baza de sine statatoare, poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a. utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață.
- b. utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de ex, specificațiile din planul urbanistic.
- c. utilizarea să fie fezabilă financiar având în vedere dacă o utilizare diferită care este posibilă fizic și permisă legal va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață mai mare decât profitul utilizat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare:

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Terenul aflat în evaluare, la data evaluării, se afla într-o zonă cu terenuri intravilane cu destinație rezidențială 100%. Conform observațiilor din zonă, a documentelor avute la dispoziție și a consultării PUG – Primăria Drobeta Turnu Severin și a faptului că terenul nu este liber de sarcini constructive, s-a considerat în evaluare, **ipoteza de teren liber**.

Practic, ținând cont de amplasarea terenului, cu posibilități de dezvoltare datorate vecinătăților imediate, cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluată este cea de **teren intravilan curți- construcții, cu destinație rezidențială**.

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU această abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , s-au considerat in evaluare , abordarile de evaluare prin Cost ptr. cladire .

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

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

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare



- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

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

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

1.Evaluarea proprietatii

1.1.Evaluarea terenului cu S =22 mp , prin Piata

Tabel negociere de preț

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
22	600	500	500
PREȚ OFERTA (EURO)	42,000	35,000	27,500
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 70.0	€ 70.0	€ 55.0
Marja de negociere estimată (5-30%)	-30%	-30%	-30%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-21.00	-21.00	-16.50
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	49.00	49.00	38.50

Evaluare teren cu S= 22 mp

		1 EUR=	23 04.2024	4.9758
Teren intravilan cu S= 19 mp , nr cadastral CF 69497				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	22.0	600	500	500
<i>Data ofertei</i>	Aprilie 2024	Aprilie.2024	Aprilie.2024	Aprilie.2024
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		49.00	49.00	38.50
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%
		0	0	0
Pret corectat		49.0	49.0	38.5
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 finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		49.00	49.00	38.50
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)		49.00	49.00	38.50
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	La piață Aprilie 2024	similar	similar	similar
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		49.00	49.00	38.50
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele luna Aprilie 2024 , fata de subiect Aprilie 2024 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	rezidential '	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		49.00	49.00	38.50
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiect care are o destinatie comerciala				
Localizare	Drobea -Str. Decebal	Drobeta -Zona Carrefour	Drobeta -zona W.Maracineanu	Drobeta -zona W.Maracineanu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10.0%	10.0%	10.0%
		5	5	4
Preț corectat (Euro / mp)		53.90	53.90	42.35
Comparabilele A B si C sunt situate in zone mai putin bune si se aplica ajustari de +10%.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	19.0	600	500	500
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		6%	5%	5%
		3.13	2.59	2.03
Se considera un teren valoros pana la 500-600 mp.Ptr. diferente se aplica ajustari Se aplica o ajustare de 1 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (600-19 /100x 1% = +5,8% , comparabila B se va ajusta cu (500-19) /100x 1% =- +4,8, iar comparabila C se va ajusta cu (500-519/100 x 1% =-+4,8%				
Deschidere la un drum amenajat	fara deschidere directa la strada	deschidere la 9,5 m	Nu se cunoaste deschiderea la strada	Nu se cunoaste deschiderea la strada
ajustare pentru deschidere (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Nu se aplica ajustari deoarece nu se cunoaste deschiderea la strada ptr. toate comparabilele si subiectul				
Tipul de drum de acces	asfalt	drum balastat	drum balastat	drum balastat
ajustare pentru drumul de acces (Euro / mp)		3%	3%	3%
		1.62	1.62	1.27
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		4.74	4.20	
Se aplica ajustari de +3% toate comparabilele care sunt drumuri balastate , fata de subiect care are acces la un drum asfaltat.				

Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara teren+casa ,apartinand Primariei Drobeta Turnu Severin



Se aplica ajustari de +3% toate comparabilele care sunt drumuri balastate , fata de subiect care are acces la un drum asfaltat.

Preț corectat (Euro / mp)		58.64	58.10	45.65
Utilitățile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+e.e+canal	fara utilitati la limita de prop.	apa+e.e	fara utilitati la limita de prop.
		12%	4%	12%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		7.04	2.32	5.48
Preț corectat (Euro / mp)		65.68	60.43	51.13
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata nu s-a aplicat o ajustare de 3 utilitati x 4%+12% ptr. comparabile A si C , iar ptr comparabilele B s-au aplicat ajustari de 1 utilitate x 4% =4%.				
ajustare totală netă		17	11	13
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		34.0%	23.3%	32.8%
ajustare totală brută		17	11	13
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		34.0%	23.3%	32.8%
Preț corectat (Euro / mp)			60.43	

Suprafata teren exclusiv = **22.00** mp

Valoare Euro = 1329.46

Valoare teren exclusiv = 6,615 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **6,620** LEI

Valoarea unitara a terenului = 60,43 Euro/mp

Valoarea terenului cu S= 22 mp : 1.329 Euro sau 6.620 lei

1Euro= 4,9758 lei , valabil ptr.23.04.2024



2.Evaluare imobil de casa Parter , Sc.desf. = 22 mp , an constr. 2021

Imobil de casa Parter

Proprietar: Primaria DTS
Denumire și adresă obiectiv: Imobil de casa Parter
Data evaluării: 22/04/2024

Suprafața construită Sc sol (mp) = 22.0

Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 22.0

Grad seismic 7

1Euro 4.9758 lei Indici 2023-2024

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manopera	Indice de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF
					1.000	1.000	-	
Infrastructură / Suprastructură								
1	Fundații din beton FCSB 22 mp x 0,45 m = 11 mc	9.5	369.3	3,508.4	1.000	1.000	1.516	5,316.9
1	Panouri sandwich de perete PUR, gr. = 5 cm (2024)	22.0	87.0	1,914.0	1.000	1.000	1.000	1,914.0
	Total							7,230.9
Terasa								
1	Terasa necirculabila	22.0	439.0	9,658.0	1.000	1.000	2.057	19,867.5
	Total							19,867.5
Finisaj interior+exterior								
1	FINAR (numai vopsitorie, fara tencuiala)	72.0	20.0	1,440.0	1.000	1.000	2.328	3,352.9
	Total							3,352.9
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	22.0	82.4	1,812.8	1.000	1.000	1.870	3,390.7
	Total							3,390.7
Instalație sanitară								
1	Cada fonta +lavoar+w c CALAVWC	1.0	3,642.0	3,642.0	1.000	1.000	2.767	10,076.7
2								
	Total							10,076.7
Instalații de încălzire și ventilație								
1	INCCONV	22.0	0.0	0.0	1.000	1.000	1.455	0.0
	Total							0.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
								43,918.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								
								1,996.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								
								36,906.4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								
								1,677.6

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a imobilului de casa CIN

		Sdc (mp) =	22.0	
Nr.	Denumire	Cost de	Uzură fizică	Valoare
1	Structură de rezistență	7,230.9	0%	7,230.9
2	Terasa	19,867.5	0%	19,867.5
3	Finisaje	3,352.9	0%	3,352.9
4	Instalații electrice	3,390.7	0%	3,390.7
5	Instalații sanitare	10,076.7	0%	10,076.7
6	Instalații de încălzire	0.0	0%	0.0
Total cost cu tva (lei)		43,918.0		43,918.6
Total cost cu tva (lei/mp)		1,996.3		1,996.3
Total cost fără tva (lei)		36,905.9		36,906.4
Total cost fără tva (lei/mp)		1,677.6		1,770.0
Depreciere funcțională		36,906	0%	36,906
Depreciere economică		36,906	20%	29,525

1 Euro = 4,9758 lei

Valoarea estimată de piață a construcției (rot.)= 29.525 lei sau 5.933 Euro

Imobil construit în anul 2021, cu o vechime de 3 ani.

Ajustare fizică ptr 3 ani = 0%

Ajustare funcțională = 0%

Ajustare economică = -20%, prin pierderea la închiriere, imobilul fiind compus din bucatarie+baie !!!

Valoarea estimată = 29.526 lei sau 5.933 Euro



Valoarea proprietatii (teren +imobil de casa) prin Cost :

Valoarea terenului cu S= 22 mp (rot.) : 1.329 Euro sau 6.620 lei

Valoare cladire cu Sc.desf. = 22 mp (rot.) : 5.933 Euro sau 29.526 lei

.....
Valoarea proprietatii : 7.262 Euro sau 36.146 lei

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	36.150 LEI Echivalent 7.262 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9758 lei , valabil ptr.23.04.2024



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca obiect evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr. 8A, judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan cu S= 22 mp , nr. cadastral 69496 , CF 69496
- imobil de casa in structura Parter, avand , Sc.= 22 mp , Sc. Desf. = 22 mp ,
- CF 69496 , nr. cadastral 69496-C1

Identificarea a fost realizata la fata locului , cu un plan de amplasament in lipsa unui reprezentant al proprietarului .Comparabile de vanzari terenuri si proprietati de forma case vechi si terenuri au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Aprilie 2024.

La data vizionarii , proprietatea era compusa din teren+imobil de casa in structura Parter , cu destinatia baie+bucatarie.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	36.150 LEI Echivalent 7.262 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9758 lei , valabil ptr.23.04.2024

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

➤ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport.

➤ valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



Anexe:

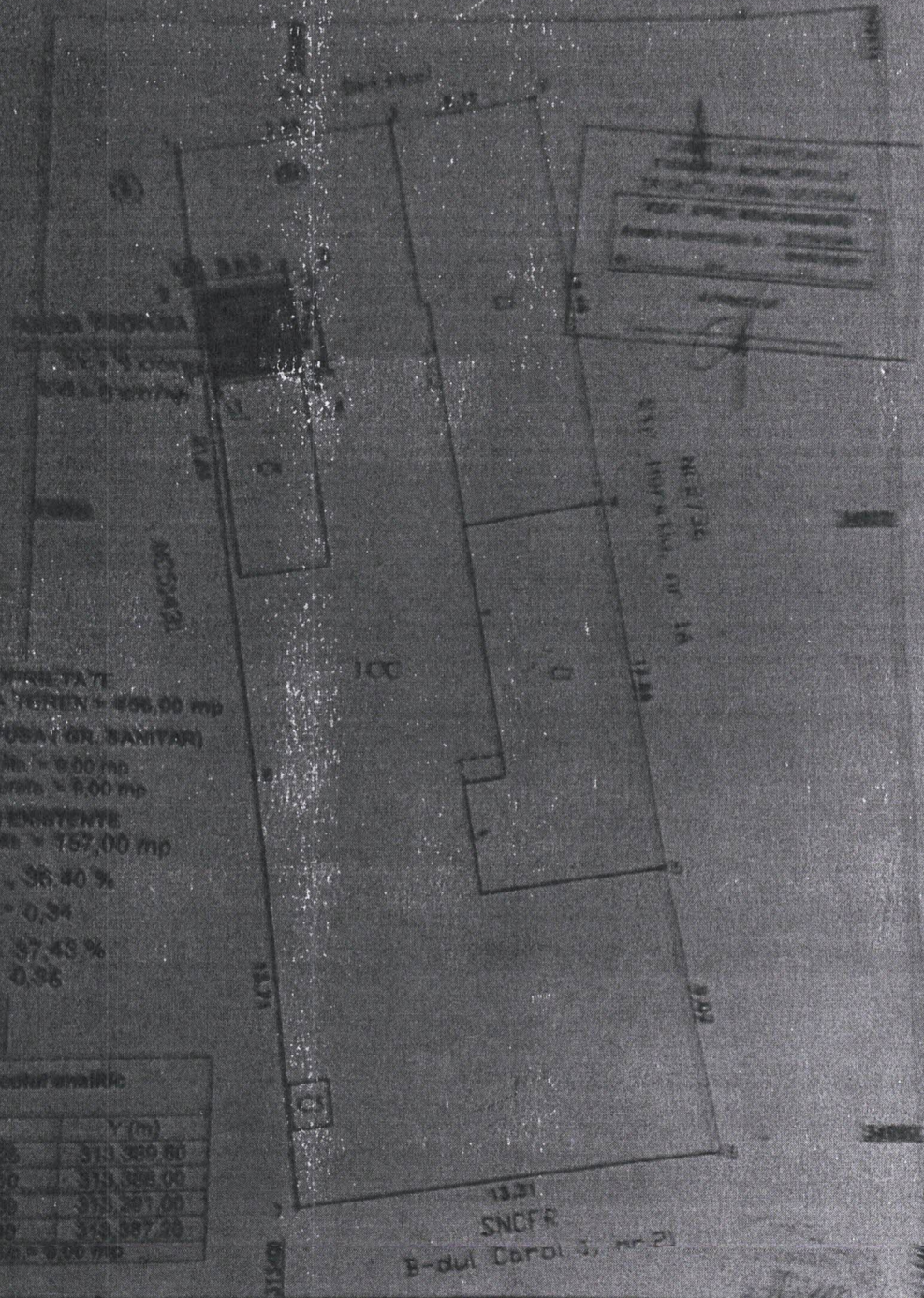
- fotografii.
- comanda de evaluare
- extras de carte funciara
- planul de amplasament
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500



DATE PROPRIETATE

Suprafata teren = 406.00 mp

DATE PROIECTA (GR. SANITARI)

Suprafata teren = 9.00 mp

Suprafata teren = 9.00 mp

DATE PROIECTA EXISTENTE

Suprafata teren = 157.00 mp

Suprafata teren = 36.40 %

Suprafata teren = 0.34

Suprafata teren = 37.43 %

Suprafata teren = 0.36

Calcul analitic

X (m)	Y (m)
513.321.26	513.399.80
513.322.30	513.398.00
513.323.80	513.397.00
513.324.30	513.397.20
Suprafata teren = 9.00 mp	

B-dul Carol I, nr 21

SIGNATURA CERNITA

REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA

Director: DIRECTIA PATRIMONI

Amplasament: IMP. DROBETA TURNI SEVERIN, strada Decabal, nr. 1, judet: MEHEDINTI

Denumirea proiect

AMPLASAMENT GRUP SANITAR D. CORPUS 17

Denumirea plan

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

2020

PROIECT

CHEORGHIIANA

CHEORGHIIANA

CHEORGHIIANA

CARTE FUNCİARĂ NR. 69498
COPIE

Carte Funciară Nr. 69498 Drobeta-Turnu Severin

adresa poștală:

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str DECEBAL, Nr. 8A, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69498	22	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	69498-C1	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str DECEBAL, Nr. 8A, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; Locuinta - P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28680 / 25/07/2022		
Act Notarial nr. 1278, din 21/07/2022 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69498 a imobilului cu numarul cadastral 69498 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 66391 inscris in cartea funciara 66391;	A1
Ordin nr. 34/F, din 31/01/2005 emis de Prefectul Judetului Mehedinti; Certificat De Mostenitor nr. 33, din 11/02/2005 emis de BNP Ilie Serban;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66391/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 2092 din 14/03/2005;		
Act Administrativ nr. 159, din 15/02/2022 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 10/03/2022 emis de SC Topo Iuco Company SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 10/03/2022 emis de SC Topo Iuco Company SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 10/03/2022 emis de SC Topo Iuco Company SRL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEin seria si rangul incheierii nr. 36067 din 11.12.2020, cu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66391/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 10086 din 10/03/2022;		
Act Administrativ nr. 19194, din 13/05/2022 emis de PFA TCACI IULIAN;		
B4	se noteaza receptia propunerii de dezmembrare a imobilului cu nr. cadastral 66391 in 4 imobile nou formate ; 1)IE-69495;2) IE-69496;4) IE-69497;5)IE-69498;	A1, A1.1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66391/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 19698 din 17/05/2022;		

C. Partea III. SARCINI .

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

DOCUMENTATIE CADASTRALA

BENEFICIAR:

PRIMARIA DR. TR. SEVERIN

ADRESA IMOBILULUI:

Str. Decebal, nr. 8A
Mun. Dr. Tr. Severin
Jud. Mehedinti

DEZMEMBRARE

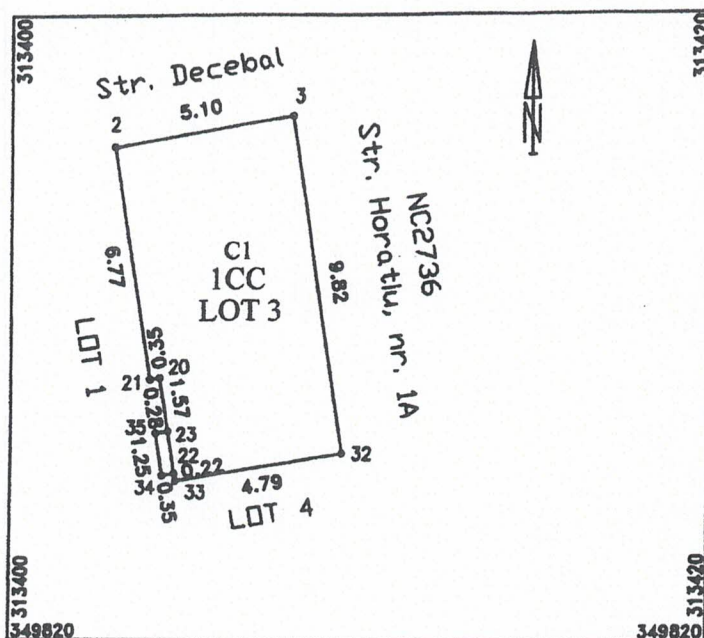
EXECUTANT : SC TOPO IUCO COMPANY SRL

Plan de amplasament si delimitare a imobilului LOT 3

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69497	50	Mun. Dr. Tr. Severin, str. Decebal, nr. 8A, jud. Mehedinti

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Drobeta Turnu Severin



IULIAN
TCACI

Semn digital de IULIAN TCACI
DN: cn=IULIAN TCACI, sn=TCACI,
givenName=IULIAN,
serialNumber=201104209IT107,
email=iuliantcaci@yahoo.com,
ou=ANCP, D, B, 0223, I=Drobeta-
Turnu Severin, st=MEHEDINTI, c=RO
Data: 2022.05.13 12:29:36 +03'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	50	Imobil delimitat de constructii.
Total		50	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	49	S. construita desfasurata = 65 mp - locuinta - D+P.
Total		49	

Suprafata totala masurata a imobilului = 50 mp
Suprafata din act = 391 mp

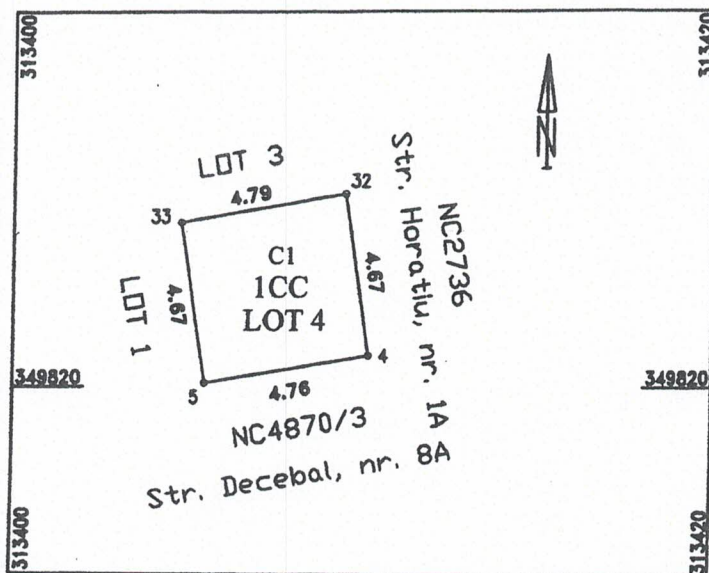
Executant: SC TOPO IUCO COMPANY SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudine a planului de amplasament si a planului de constructii. DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1938 SC TOPO IUCO COMPANY SRL Clasa III Semnatura si paraf TCACI IULIAN Categoria D Data 26.04.2022	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si paraf Corina Iuliana Tirvulea Data: 2022.05.17 11:13:08 +03'00' Stampila BCPI
--	---

Plan de amplasament si delimitare a imobilului LOT 4

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69498	22	Mun. Dr. Tr. Severin, str. Decebal, nr. 8A, jud. Mehedinti

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Drobeta Turnu Severin



IULIAN
TCACI

Semnat digital de IULIAN TCACI
DN: cn=IULIAN TCACI, sn=TCACI,
givenName=IULIAN,
serialNumber=2011042091107,
email=IulianTCACI@yahoo.com,
ou=ANCFI D. R. 0223, i=Drobeta-
Turnu Severin, st=MEHEDINTI, c=RO
Data: 2022.05.13 12:30:18 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	22	Imobil delimitat de constructii.
Total		22	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
CI	CL	22	S. construita desfasurata = 22 mp - locuinta - P.
Total		22	-

Suprafata totală măsurată a imobilului = 22 mp

Suprafata din act = 391 mp

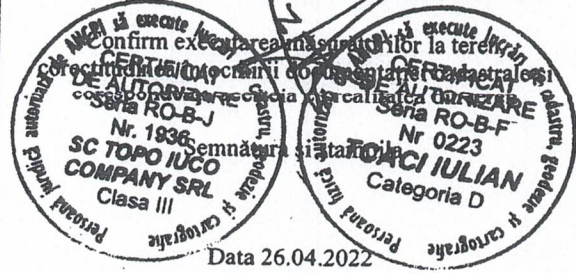
Executant: SC TOPO IUCO COMPANY SRL

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Corina
Iuliana
Tirvulea
Semnat digital
Semnat digital
Semnat digital
Tirvulea
Data: 2022.05.17
11:12:58 +03'00'

Stampila BCPI



PLAN DE SITUATIE

PROIECT DE AMENAJARE A TERENULUI NR. 100
IN ZONA 100



LIMITA PROPRIETATE
SUPRAFATA TEREN = 456.00 mp

GRUP SANITAR (GR. SANITAR)

Supraf. constructa = 9.00 mp

Supraf. de inchiriere = 9.00 mp

CONSTRUCTII EXISTENTE

Supraf. constructa = 157.00 mp

POT teren = 36.40 %

POT constructii = 0.34

POT total = 37.43 %

POT total = 0.36

Calculul analitic

Nr.	X(m)	Y(m)
1	349.821.25	313.369.00
2	349.822.10	313.368.00
3	349.821.89	313.361.00
4	349.821.80	313.367.20

Suprafata S.C. = 9.00 mp

13.31
SNCFR
E-dul Carol I, nr. 21

PROIECTANT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFRAT/EXPERTIZA NR./DATA
PROIECTANT	RODOS PROIECT			Beneficiar: DIRECTIA PATRIMONIULUI Amplasament: mun. DRICHTA TURNI SEVERIN strada Ducea nr. 8, judetul MESTRENTI
PROIECTANT	GHORGHI LIANA		Scara 1:500	Denumire proiect: AMENAJARI GRUP SANITAR IN CORPUS 100
PROIECTANT	GHORGHI LIANA		2020	Denumire plan: PLAN DE SITUATIE