

Client

UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.70T/12.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti - constructii , cu $S=263$ mp , delimitat , CF 65356 ,
NC 65356 , situat pe strada Prelungirea Carpati nr.2C , zona ANL-uri . municipiul
Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .



Valoarea estimata de piata = 86.600 LEI sau 17.421 EURO

DECEMBRIE 2024

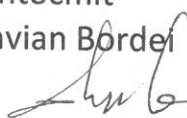
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren cu $S=263$ mp , vanzare , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate.....	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.4
Premizele evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Cea mai buna utilizare.....	pag.17
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.22
Fotografii.....	pag.24
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Octavian Bordei




Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific în limita cunoștințelor și a informațiilor detinute , certific ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

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

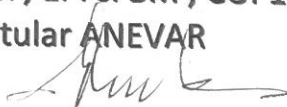
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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

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

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

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



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 47612/10.12.2024 si a contractului de prestari servicii , de evaluare nr.772/09.01.2024 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii cu S=263 mp > , situat pe strada Prelungirea Carpati nr.2C , CF 65356 , 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, 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 biroul 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 – ANEVAR 2022.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S= 263 mp , delimitat , CF 65356 , NC 65356 , situat pe strada Prelungirea Carpati nr.2C , zona ANL-uri . municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

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

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	86.600 LEI Echivalent 17.421 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 66,24 Euro/mp
1Euro= 4,9709 lei , valabil ptr. 10 Decembrie 2024



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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara indelungata.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan curti constructii cu $S=263$ mp .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul 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 .

9 Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S= 263 mp , delimitat , CF 63356 , NC 63536 , situat pe strada Prelungirea Carpati nr.2C , zona ANL-uri . municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

4.Scopul evaluarii .

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

5.Baza evaluarii .

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

Conform acestor standarde :

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

6.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

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

6.Mentiuni .

La momentul evaluarii , terenul cu S= 263 mp a putut fi identificat exact pe strada Prelungirea Carpati nr.2C , semiperiferic , existand un extras de carte



funciara valid si un plan de amplasament .

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 de piata a proprietatii.

Valoarea este una globala , conform tranzactiilor de pe piata specifica.

7.Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 10.12.2024.

Data raportului este 12.12.2024.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9709 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 10 Decembrie 2022 , ora 11 , in lipsa proprietarului cu un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandările SEV 2022 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluarii .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren intravilan cu sarcini constructive ".

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

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza si in spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR 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

12.Informatii utilizate

Suprafata terenului materializat intr-un extras de carte funciara prezentat si un plan de amplasament .



Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

Ziarele locale ale municipiului Drobeta Turnu Severin : "Piata Severineana"

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului , cu un extras de carte funciara si un plan cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu $S = 332$ mp a putut fi identificat pe strada Anghel Saligni nr.59 , ca teren cu sarcini constructive.

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

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

Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida , valoarea estimata ptr. proprietatea identificata in raport.

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

si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;

- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- planurile de situatie si materialul ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea 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 actual a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
- prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului



- acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii , dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea din planul de situatie al proprietatii evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie planul de general de situatie , aflat la dispozitie evaluatorului , se considera a fi corect , dar nu se asuma nici o responsabilitate in acesta privinta.
 - evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
 - evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
 - 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 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 , terenul a putut sa fie identificat 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.

13. Clauze de nepublicare .

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



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

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

14.Declaratia de Conformitate.

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

Orice deviere de la standarde a fost 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.

15.Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara 53895/09.12.2024 , terenul cu S=263 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Prelungirea Carpati nr.2C , nr cadastral 63356 , CF 63356 -Drobeta .

B.Partea II –Proprietar si Acte

23950/01.08.2019

Act notarial nr. 1250/24.07.2019 , emi de BNP Serban Cosmin Alexandru.

B1. Se infiinteaza cartea funciara 65356 a imobilului cu nr cadastral 65060 in scris in cartea funciara 65060.

B2.Alte acte administrative emise de Primaria Drobeta.

B1. Intabulare , drept de proprietate , in domeniul privat ,dobandit prin Lege , cota actuala de 1/1 , in favoarea Primaria Municipiului Drobeta Turnu Severin .

C.Partea a III –a – Sarcini

Nu exista.

Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 102.000 de locuitori si o suprafata de cca.5.471 Ha.

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona semiperiferica a municipiului

*Artere principale de circulatie : strada Prelungirea Carpati , **asfaltata**.

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada Prelungirea Carpati , **asfaltata**.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential 100%,
- Rețea de transport în comun – la 400 m
- Unități comerciale în apropiere – la 1000 m (magazinul Carrefour)
- Unități de învățământ – la 1200 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 2000 m.
- Instituții de cult – 1500 m
- Sedii de bănci – la 2000 m
- Primaria – la 2000 m



- Parcuri – la 2500 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1500 m

Utilități edilitare la limita de proprietate.

- Rețea urbană de energie electrică: *Da*
- Rețea urbană de apă la limita de prop.: *Da*
- Rețea urbană de termoficare la limita de prop : *Nu*
- Rețea urbană de gaze la limita de prop: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare la limita de prop: *Da*
- Rețea urbană de telefonie la limita de prop: *Nu*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 100% rezidentiala , cu o amplasare **favorabilă** , cu mijloace de transport în comun .

Exista rețele edilitare in sistem centralizat , la limita de proprietate , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat .

Descriere terenului intravilan , S=263 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=263 mp , se afla positionat semiperiferic , in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , strada Prelungirea Carpati nr.2C , cu iesire la strada de 15,83 ml.

Terenul are o forma poligonala aprox. simetrica , positionat pe directia Nord -Sud , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare in sistem centralizat apa +e.e. +canalizare , in limita de prop .

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

Drumul de acces la teren se constituie din strada Prelungirea Carpati , asfaltata . Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 263 mp :

- la Est – NC 58401
- la Vest – NC 7932
- la Nord – strada Prelungirea Carpati
- la Sud - Lot 4



ANALIZA PIETEI

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

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

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

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

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

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

Zona analizată este rezidențială

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților **rezidențiale**



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

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă. Existența ei pentru o anumită proprietate la un anumit preț, moment și loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalată în ultimele săptămâni.

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

Se preconizează o scădere a preturilor, datorată scaderii cererii pentru asemenea proprietăți și a lipsei de interes din partea potențialilor cumpărători.

Analiza cererii

Usor mai redusă, în comparație cu oferta, dar în stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichidități a potențialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizează a se instala datorită stării de urgență în care se afla țara, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

În domeniul proprietăților imobiliare industriale, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natură celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al

dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

La nivelul pieței considerate, cererea pentru construcții cu terenul aferent este la un nivel de stagnare, din cauza unui potențial efect de domino cauzat de restrângerea activităților în numeroase sectoare economice .

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, " persoana fizică cu putere economică medie, capabilă să obțină finanțare și să susțină rambursarea", astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr ridicat în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie să privească în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/ declin.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.



Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare , reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile , care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru, necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoarele ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat , fezabil financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare .

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit .

Cea mai buna utilizare a unei proprietati , trebuie sa indeplineasca 3 criterii .

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie rezidentiala 100%. Conform observatiilor din zona , a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a faptului ca pe teren sunt sarcini constructive , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , cu posibilitati de dezvoltare datorate vecinatatilor imediate , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de **teren intravilan curti- constructii , cu destinatie rezidentiala**.

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , considera ca singura abordare care poate fi luata in considerare este abordarea prin Piata .

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

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



- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

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

În capitolul *Definiții SEV 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”.

Evaluare teren cu S= 263 mp

Tabel negociere prêt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
263	550	456	457
PREȚ OFERTA (EURO)	48,950	29,490	29,500
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 89.0	€ 64.7	€ 64.6
Marja de negociere estimată (2-20%)	-2%	-2%	-2%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-1.78	-1.29	-1.29
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	87.22	63.38	63.26

Grila de calcul

		1 EUR/1 LEU=	10.12.2024	4.9709
Teren intravilan cu S= 263 mp, număr cadastral : 65356				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafața teren</i>	263	550	456	457
<i>Data ofertei</i>	<i>Decembrie 2024</i>	<i>Oct.2024</i>	<i>Noiembrie. 2024</i>	<i>Oct. 2024</i>
Preț de vânzare negociat -20% - (Euro / mp)	?	87.22	63.38	63.26
Marja de negociere (-10%) se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât 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		87.2	63.4	63.3
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin, ca și în cazul proprietății subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții financiare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		87.22	63.38	63.26
Condițiile de finanțare sunt "la piață" ptr. toate comparabilele,				

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		87.22	63.38	63.26
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Decembrie 2024	la piata Oct. 2024	la piata Noiembrie 2023	la piata Oct. 2023
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		87.22	63.38	63.26
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind din Oct.si Noiembrie .2024 , fata de sdbiect care este Decembrie 2024.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
Pret corectat		87.22	63.38	63.26
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A, B si C care au destinatia rezidentiala fata de subiect careeste tot rezidential.				
Localizare	Drobeta -str. Prelungirea Carpati , zona ANL	Drobeta -zona Carrefour	Drobeta str.Antenei , Clinica Laser	Drobeta -zona Aeroport
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	10.0%	5.0%
Pret corectat (Euro / mp)		4	6	3
Pret corectat (Euro / mp)		91.58	69.72	66.42
Se aplica ajustari de +5% ptr. comparabila A si C si +10% ptr. comparabilele B situate in zone mai rele , fata de subiect situat intr-o zona mai buna				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	263	550	456	457
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-3%	-2%	-2%
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-2.63	-1.30	-1.28
Se aplica ajustari de 1 % ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu $(263-550)/100 \times 1\% = -2,87\%$, comparabila B se va ajusta cu $(263-456) \times 1\% = -1,87\%$, iar comparabila C se va ajusta cu $(263-457)/100 \times 1\% = -1,92\%$				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere de 15,83	deschidere la o strada de 15 m	deschidere la o strada de 16 m	deschidere la o strada de 20 m
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		0%	0%	-2%
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		0.38	-0.06	-1.45
Se aplica ajustari de 0,5%/ml , comparabila A se va ajusta cu $(15,83-15) \times 0,5\%/ml = +0,41$, comparabila B se va ajusta cu $(15,83-16) \times 0,5\%/ml = -0,08\%$ iar comparabila C se va ajusta cu $(15,83-20) \times 0,5\%/ml = -2,19\%$				
Planeitate	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru planeitate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-2.25	-1.36	-2.73



Toate terenurile sunt plane si nu se aplica ajustari.				
Preț corectat (Euro / mp)		89.33	68.36	63.69
Utilitatile 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)		3.57	2.73	2.55
Preț corectat (Euro / mp)		92.90	71.09	66.24
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		6	8	3
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		6.5%	12.2%	4.7%
ajustare totală brută		11	10	8
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		12.5%	16.5%	13.3%
Preț corectat (Euro / mp)				66.24

Suprafata teren exclusiv = **263.00 mp**
 Valoare Euro = **17421.12**
 Valoare teren exclusiv = **86,599 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita = **86,600 LEI**

Valoarea de piata estimata a terenului ar putea fi: 17421 Euro sau 86.600 lei
 Valoarea unitara a terenului = 66,74 E/mp , 1 Euro= 4,9709 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti –constructii , cu S= 263 mp , delimitat , CF 65356 , NC 63356 , situat pe strada Prelungirea Carpati nr.2C , zona ANL-uri . municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un plan de situatie valid , cu vecinatati .La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini. .

Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal .

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Octombrie si Noiembrie 2024 .

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii) au rezultat urmatoarele valori de piata :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	86.600 LEI Echivalent 17.421 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 66,24 Euro/mp

1Euro= 4,9709 lei , valabil ptr. 10 Decembrie 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

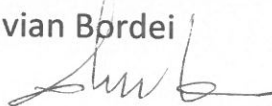
➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



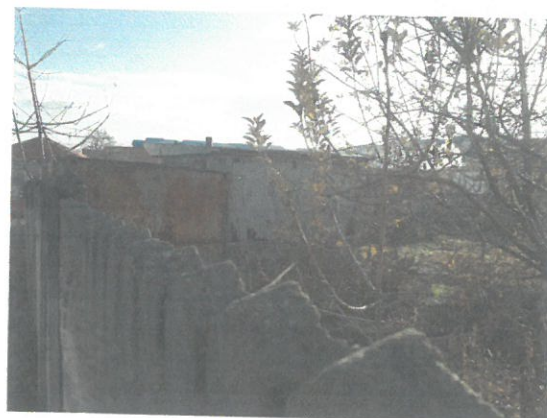
Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare 49612/10.12.2024
- extrasul de carte funciara 53895/09.12.2024
- plan de amplasament
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Teren cu S=263 mp , strada Prelungirea Carpati nr. 2 C
Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti

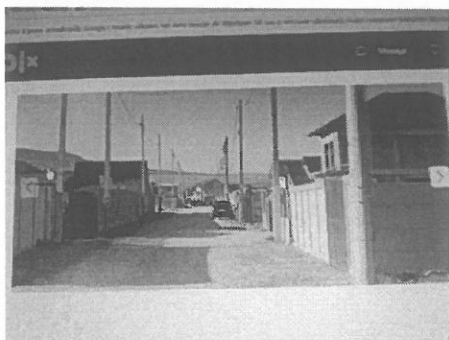


Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta
Decembrie 2024

1. Postat 29 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

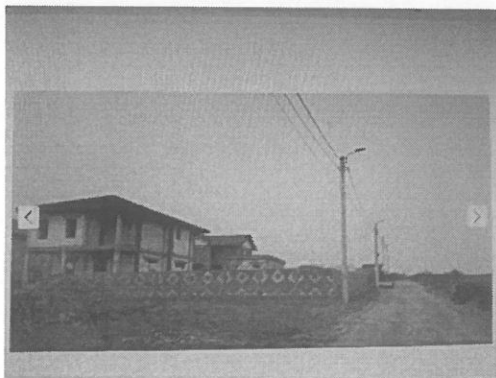
Trimite mesaj 076 337 6999

ID: 267796469 Vizualizări: 2437



2.Postat 10 noiembrie 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** , apa+e.e . 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

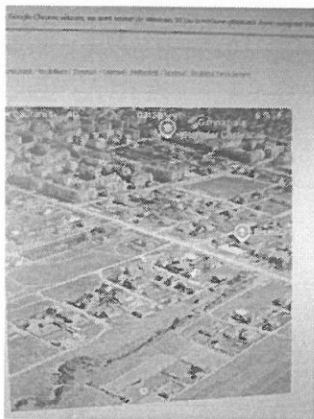
Trimite mesaj 074 078 3568

ID: 252148403 Vizualizări: 5177



3. Postat 28 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 gazele 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](tel:0740159085)

ID: 276391412 Vizualizări: 664





**MUNICIPIUL DROBETA TURNU
SEVERIN**

Diracția Patrimoniu

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

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro

Nr. 97612 / 10. XII, 2024



APROBAT

DIRECTOR,

LĂPĂDAT RADU



NOTA DE COMANDĂ

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

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

1. *Imobilul - teren în suprafață de 263 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, strada Prelungirea Carpați, nr. 2C, identificat prin NC 65356.*

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

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

ȘEF SERVICIU,

Felix Nuhaiu

INSPECTOR,

Laura Stoican

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65356 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	53895
Ziua	09
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100183840859



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str PRELUNGIREA CARPATI, Nr. 2c, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65356	263	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 65356-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23950 / 01/08/2019		
Act Notarial nr. 1250, din 24/07/2019 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 65356 a imobilului cu numarul cadastral 65356/Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65060 inscris in cartea funciara 65060;	A1
Act Notarial nr. 975, din 30/05/2019 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B2	Se infiinteaza cf. 65060 a imobilului cu nr. cad. 65060/Drobeta-Turnu Severin ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: ~~ nr.cad.53747\cf.53747; ~~ nr.cad.59566\cf.59566; ~~ nr.cad.64496\cf.64496;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65060/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 17621 din 05/06/2019;		
Adresa nr. 12290/2003 emis de Primaria Dr.Tr.Severin;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 5914/53723 1) PRIMARIA DR.TR.SEVERIN	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65060/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 17621 din 05/06/2019; pozitie transcrisa din CF 53747/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 13662 din 30/06/2010;		
Adresa nr. 12290/2003 emis de Primaria mun. Dr.Tr. Severin;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept domeniu privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 13044/53723 1) PRIMARIA DR.TR. SEVERIN	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65060/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 17621 din 05/06/2019; pozitie transcrisa din CF 59566/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 5140 din 09/10/2003; (provenita din conversia CF 3965)		
Act nr. 12290/2003 emis de Primaria mun. Dr.Tr. Severin;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept domeniu privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 13044/53723 1) PRIMARIA DR.TR. SEVERIN	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65060/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 17621 din 05/06/2019; pozitie transcrisa din CF 64496/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 31148 din 12/10/2018; pozitie transcrisa din CF 59565/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 5142 din 09/10/2003; (provenita din conversia CF 10270)		
Adresa nr. 12290, din 01/01/2003 emis de Primaria Dr.Tr.Severin;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 21721/53723 1) PRIMARIA DROBETA TURNU SEVERIN	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65060/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 17621 din		

Document care contine date cu caracter personal

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
05/06/2019; pozitie transcrisa din CF 64496/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 31148 din 12/10/2018; pozitie transcrisa din CF 64063/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 15180 din 17/05/2018; pozitie transcrisa din CF 60268/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 29745 din 12/11/2013;	

38138 / 05/10/2023

Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.1237, din 20/04/2022 emis de PRIMĂRIA DR TR SEVERIN;

B13	Intabulare, drept de CONCESIUNE- asupra imobilului descris si identificat sub A1, pe o perioada de 49 de ani incepand cu data semnarii contractului	A1
1) MUULER VALERIA		

19857 / 28/05/2024

Act Administrativ nr. 48277, din 15/12/2023 emis de Primaria Municipiului Drobeta Tr. Severin; Act Administrativ nr. 48285, din 15/12/2023 emis de Primaria Municipiului Drobeta Tr. Severin; Act Administrativ nr. 61718, din 16/05/2024 emis de Primaria Municipiului Drobeta Tr. Severin; Act Administrativ nr. 61714, din 16/05/2024 emis de Primaria Municipiului Drobeta Tr. Severin; Act Administrativ nr. 65006, din 07/08/2023 emis de Primaria Municipiului Drobeta Tr. Severin; Act Administrativ nr. 33442, din 31/08/2023 emis de Primaria Municipiului Drobeta Tr. Severin; Act Administrativ nr. 42926, din 03/01/2024 emis de OCPI MH;

B15	Se notează actualizare informații cadastrale în sensul înscrierii construcției C1, actualizării adresei poștale, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului avizat de Serviciul Cadastru.	A1
-----	---	----

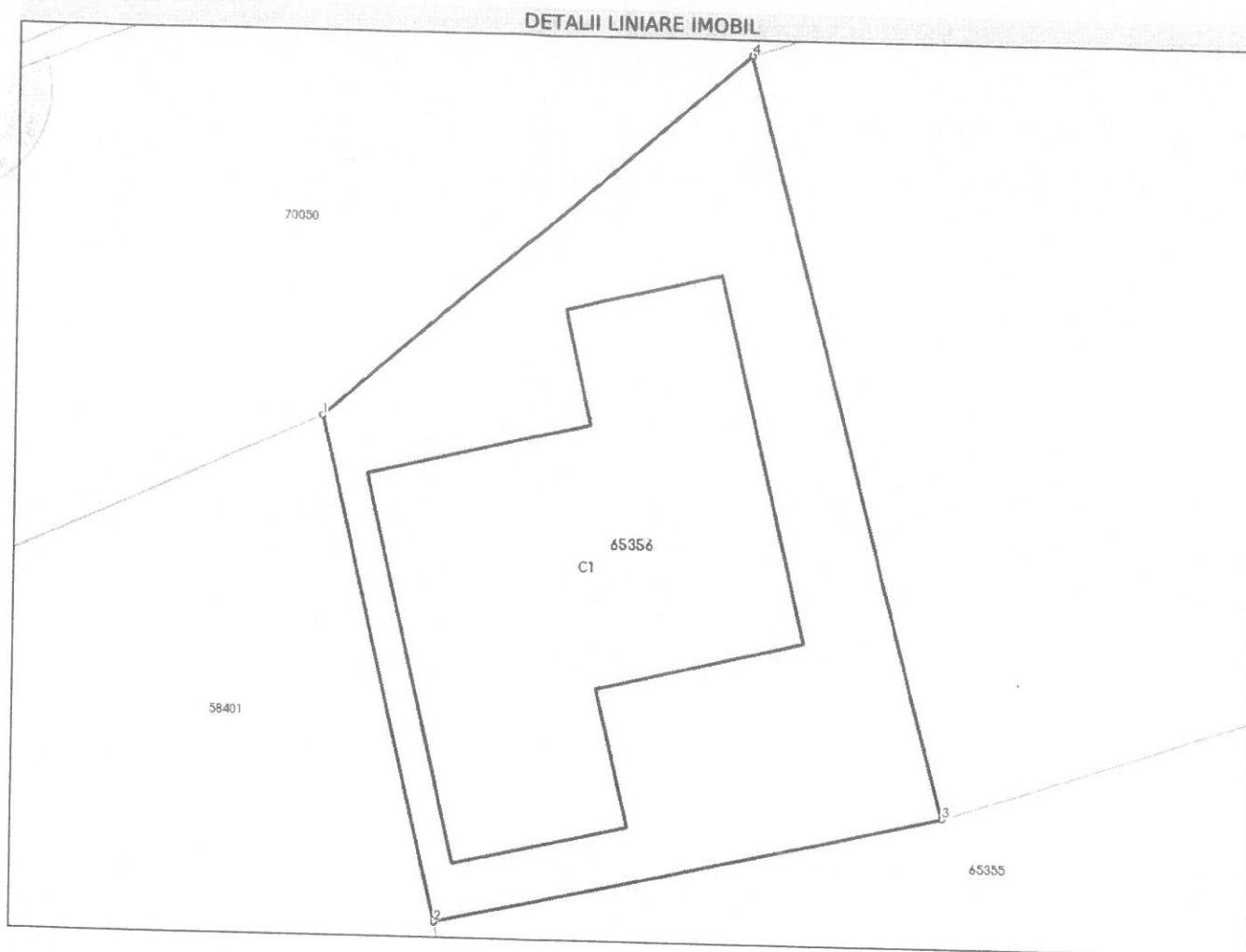
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65356	263	

* 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	263	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	14.517
2	3	14.689
3	4	21.941
4	1	15.832

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

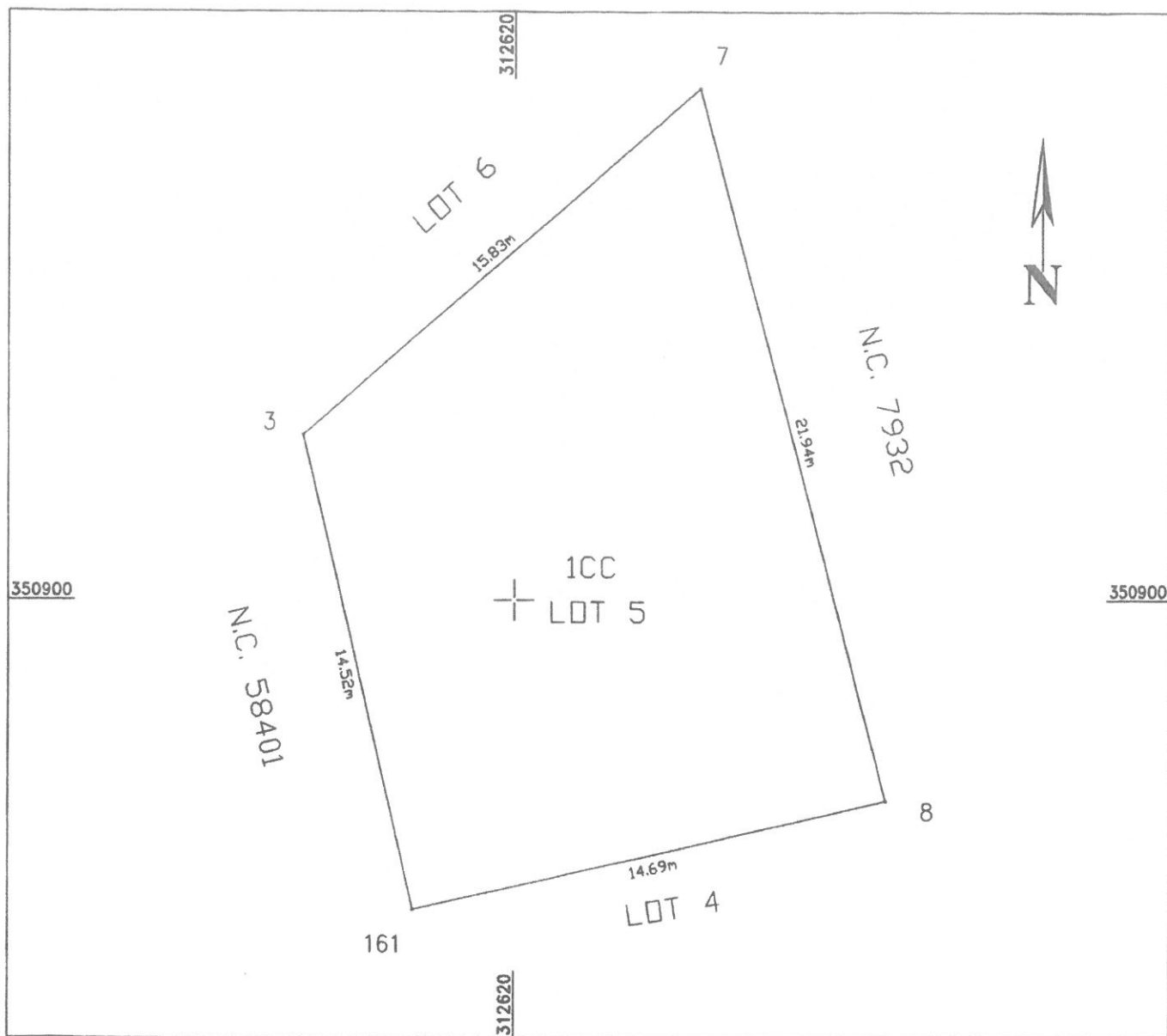
09/12/2024, 12:17

ORLEANU ALINA
Alina Orleanu
REFERENT

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
05356	263mp	Mun. Dr. Tr Severin, Zona Rosion, Jud. Mehedinti.
Carte Funciara Nr.	UAT	DR TR SEVERIN - INTRAVILAN



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	263	Imobil neimprejmuit
Total		263	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafata totală măsurată a imobilului = 263 mp			
Suprafata din act = 53723mp			



STR

70050

NC 65356



Proces Verbal de Predare Primire
Incheiat astazi 12 Decembrie 2024

Intre Evaluator Autorizat –Bordei Octavian si un reprezentant al Directiei de Patrimoniu al Primarie Drobeta Turnu Severin , ptr. predarea –primirea urmatorului raport de evaluare :

Nr. Crt.	Nr. raport	Denumirea raportului	Comanda	Data predarii
1	70 T	RAPORT DE EVALUARE privind teren intravilan curti - constructii , cu S=263 mp , delimitat , CF 63356 , NC 63536 , situat pe strada Prelungirea Carpati nr.2C , zona ANL-uri . municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.	47612/10.12.2024	12.12.2024

12.12.2024

Am predat
Evaluator Autorizat
Octavian Bordei

[Signature]



Am primit
Directia de Patrimoniu

VALENTIN ZINTA

[Signature]

