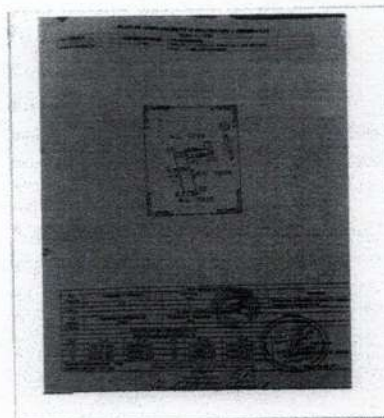


Client  
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.53T/20.06.2022

**RAPORT DE EVALUARE**  
privind

teren intravilan curti -constructii avand **S=9 mp** , ocupat de o parte de imobil de casa , in forma literei "**L**" , situat pe str.Rahova nr.2 , zona BRD , CF 55970 , nr. cadastral 55970 , Certificat de Urbanism nr.491/08.05.2008 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



**Valoarea de piata = 1.340 LEI sau 270 EURO**

**Iunie 2022**

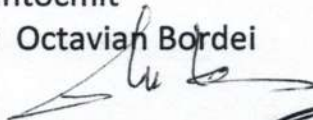
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren intravilan cu S=9 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 |

Intocmit  
Evaluator Octavian Bordei




### Declaratia de Conformitate ,

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

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

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

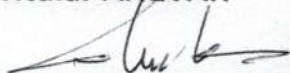
Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici; Implicarea evaluatorului în această misiune **nu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

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

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

Evaluator Octavian Bordei , EPI și BM , CUI 19384352

Membru Titular ANEVAR



## SINTEZA EVALUARII

Catre

### - UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr. 22915/15.06.2022 si a contractului de prestari servicii nr. 1452/13.01.2022 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti –constructii cu S=9 mp > CF 55970 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

Pentru intocmirea prezentului raport, care se bazeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si datele furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza , furnizata de client , se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Durata de valabilitate a raportului de evaluare , depus la Directia de Patrimoniu , este limitata in timp.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR ).

### Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-constructii , avand S=9 mp , ocupat de o parte de imobil de casa , in forma literei "L" , situat pe str.Rahova nr.2 , zona BRD , CF 55970 , nr. cadastral 55970 , Certificat de Urbanism nr.491/08.05.2008 , 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 PIAȚĂ A PROPRIETATII ,<br>DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA | 1.340 LEI<br>Echivalent 270 EURO |
| VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.                                                  |                                  |

Valoarea unitara a terenului = 30,11 Euro/mp

1Euro= 4,9472 lei , valabil ptr.18.06.2022



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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan curti constructii cu  $S=9$  mp.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR  
Octavian Bordei



## Termenii de referinta ai evaluarii

### 1. Identificarea evaluatorului .

**Evaluator:** Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: [tavi\\_bordei@yahoo.com](mailto: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. un teren intravilan curti-constructii , avand S=9 mp , ocupat de o parte de imobil de casa , in forma literei "L" , situat pe str.Rahova nr.2 , zona BRD , CF 55970 , nr. cadastral 55970 , Certificat de Urbanism nr.491/08.05.2008 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinți .

### 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 .

### 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=9 , in lipsa proprietarului , existand un ortofotoplan , un plan de amplasament si un extras CF valabil .

La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini constructive .

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 18.06.2022.

Data raportului este 20.06.2022

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9472 lei

#### 8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 17.06. 2022 , ora 10 , in lipsa proprietarului , dar in prezenta solicitantului de cumparare , cu un plan de amplasament.

#### 10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile 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 Severin .

## 12. Informatii utilizate

Suprafata terenului materializat intr-un plan de situatie ( anexat).

Informatii privind piata imobiliara specifica( preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

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

Site-ul [www.OLX.ro](http://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 plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu  $S = 9$  mp a putut fi identificat in strada Prelungirea Rahova nr. 2 , ocupat de un imobil de casa , in baza unui plan de amplasament , ca teren cu sarcini constructive .
- conf. Certificat de Urbanism terenul are destinatia de rezidential.

Evaluatorul nu 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 neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valabilitatea valorii estimate ptr. proprietatea identificata in raport.

- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii



ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;

- aspectele juridice ( descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil ( in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul are informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de utilitati , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai apropiata 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 acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale ( in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului ) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- 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



### **Ipoteze speciale semnificative : Nu sunt**

#### **13. Clauze de nepublicare .**

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

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

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

#### **14. Declaratia de Conformitate.**

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

Orice deviere de la standarde a fost 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 a inspectat personal proprietatea si nici-o persoana , cu exceptia celor specificate in raport , nu i-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

#### **15. Responsabilitatea față de terți :**

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

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

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



## PREZENTAREA DATELOR

### Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

#### A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 20241 /23.05.2022 , CF 55970 , nr cadastral 55970 , terenul intravilan are S= 9 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , str.Rahova nr. 2 , zona BRD .

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

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 20241 /23.05.2022 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

**31851/19.10.2011.**

Act notarial nr 1614 / 18.10.2011 emis BNP Ilie Serban.

B1.Se infiinteaza cartea funciara 55970 a imobilului cu nr cadastral 55970/UAT Drobeta Turnu Severin , rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 55648 inscris in cartea funciara 55648.

.B3.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat , cota actual de 1/1 in favoarea lui : **Primaria Drobeta Turnu Severin .**

#### Partea a III –Foaia de sarcini.

Intabulare drept de cociune pe o durata de 49 de ani in favoarea lui Bunghez Claudiu Vasile.

#### 4.Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 102.000 de locuitori si o suprafata de cca.32.000 Ha.

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona mediana a municipiului , zona BRD

\*Artere principale de circulatie : **str. Rahova** cu iesire in B-dul Carol I.

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

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

Calitatea rețelelor de transport: str. Rahova , bine intretinuta .

#### Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 400 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 600 m



- Unități de învățământ – Colegiul Traian la 700 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 3000 m.
- Instituții de cult – la 600 m.
- Sedii de bănci – 10 m ( BRD ).
- Primaria – la 600 m
- Parcuri – la 50 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1000 m
- Padure – Padurea Crihala la 3500 m

#### Utilități edilitare la limita proprietatii.

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

**Concluzie privind zona de amplasare**      **Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidentială , cu o amplasare favorabilă , fara mijloace de transport în comun in apropiere**  
**Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat.**

#### 5. Descrierea terenului cu $S=9$ mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara( anexat) este de 9 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , intr-o incinta de curte , din str.Rahova nr.2 , zona BRD.

La data vizionarii terenul NU era liber de sarcini constructive supraterrane , avand construit pe el o constructie.

Terenul are o forma poligonala in forma literei L , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare complete in sistem centralizat , pe proprietate , respectiv : apa, canal si e.e .

Nu s-au facut studii geologice dar se cunoaste mobilarea subterana a terenului  
 Drumul de acces la teren se face prin strada Rahova. .

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

Vecinatatile terenului cu  $S=9$  mp , sunt.

- la Est : NC 7235
- la Vest: Lot 1
- la Nord : NC 7234
- la Sud : nc 7235



## 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,



subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

*Zona analizată este rezidențială.*

### **Tipul pieței**

Încadrarea în piața proprietăților rezidențiale **curti-construcții**.

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

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor 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 comercial-industrial.*

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 oferite 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 lichiditate 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 la putere reală de cumpărare.



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

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

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

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

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

### **Echilibrul pieței. Tendințe**

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

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



### Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie rezidentiala 100%. Conform observatiilor din zona , terenul nu este liber de sarcini constructive si a documentelor avute la dispozitie , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , ca posibilitati de dezvoltare , datorate vecinatatilor imediate a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a Certificatului de Urbanism , depus la dosar , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de teren cu **destinatia rezidentiala conf.**

**Certificatului de Urbanism 491/08.05.2008.**

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



## ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

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

### 1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

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

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;



- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

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

În capitolul *Definiții SEV 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 terenului cu S =9 mp , prin Piata , Gria de negociere

| Teren subiect                         | Comparabila A teren | Comparabila B teren | Comparabila C teren |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 9                                     | 474                 | 500                 | 494                 |
| PREȚ OFERTA (EURO)                    | 27,900              | 36,000              | 30,000              |
| Prețul de oferta (EUR/mp)             | € 58.9              | € 72.0              | € 60.7              |
| Marja de negociere estimată (5-20%)   | -20%                | -20%                | -20%                |
| Marja de negociere estimată (EURO/mp) | -11.77              | -14.40              | -12.15              |
| PREȚ VANZARE (EURO/mp)                | 47.09               | 57.60               | 48.58               |

### Evaluare teren cu S=9 mp

|                                                                                                                                                                                             |                 |                            |                            |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                                                                             |                 | 1 EUR=                     | 18 06.2022                 | 4.9472                     |
| Teren intravilan cu S= 9 mp , nr cadastral : 55970                                                                                                                                          |                 |                            |                            |                            |
| Elemente de comparație                                                                                                                                                                      | Terenul evaluat | Teren comp "A"<br>(oferta) | Teren comp "B"<br>(oferta) | Teren comp "C"<br>(oferta) |
| Suprafata teren                                                                                                                                                                             | 9.0             | 474                        | 500                        | 494                        |
| Data ofertei                                                                                                                                                                                | Iunie 2022      | Iunie 2022                 | Iunie 2022                 | Iunie 2022                 |
| Preț de vanzare negociat<br>(Euro / mp)                                                                                                                                                     |                 | 47.09                      | 57.60                      | 60.70                      |
| 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                                                                                                                                                                               |                 | 47.1                       | 57.6                       | 60.7                       |
| Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.                                                                                             |                 |                            |                            |                            |
| Condiții de finanțare                                                                                                                                                                       | La piață        | La piață                   | La piață                   | La piață                   |
| Ajustare pentru conditii<br>finantare (Euro/mp)                                                                                                                                             |                 | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
|                                                                                                                                                                                             |                 | 0                          | 0                          | 0                          |
| Preț corectat (EURO)                                                                                                                                                                        |                 | 47.09                      | 57.60                      | 60.70                      |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                       |                         | 47.09                              | 57.60                              | 60.70                              |
| Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.                                                                                                                                                                                                            |                         |                                    |                                    |                                    |
| Condiții de piață (data vanzării)                                                                                                                                                                                                                                          | lunie 2022              | lunie 2022                         | lunie 2022                         | lunie 2022                         |
| Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)                                                                                                                                                                                                                                  |                         | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| Pret corectat (EURO)                                                                                                                                                                                                                                                       |                         | 47.09                              | 57.60                              | 60.70                              |
| Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , luna lunie 2022 , fata de subiect lunie 2022 si nu se aplica ajustari.                                                                                                                                        |                         |                                    |                                    |                                    |
| Destinatia terenului                                                                                                                                                                                                                                                       | rezidential             | rezidential                        | rezidential                        | rezidential                        |
| Ajustare                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| Pret corectat                                                                                                                                                                                                                                                              |                         | 47.09                              | 57.60                              | 60.70                              |
| Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul care are tot rezidential.                                                                                                                                                      |                         |                                    |                                    |                                    |
| Localizare                                                                                                                                                                                                                                                                 | Drobeta -Zona BRD       | Drobeta -zona Carrefour            | Drobeta -zona Veteranii de Razboi  | Drobeta -Zona Vereranii de Razboi  |
| ajustare pentru localizare (Euro / mp)                                                                                                                                                                                                                                     |                         | 10.0%                              | 10.0%                              | 10.0%                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         | 5                                  | 6                                  | 6                                  |
| Preț corectat (Euro / mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                         | 51.80                              | 63.36                              | 66.77                              |
| Comparabila A B si C sunt situate in zone mai rele fata de subiect si se aplica ajustari de +10%                                                                                                                                                                           |                         |                                    |                                    |                                    |
| Caracteristici fizice teren                                                                                                                                                                                                                                                |                         |                                    |                                    |                                    |
| Suprafata (mp)                                                                                                                                                                                                                                                             | 9.0                     | 474                                | 500                                | 494                                |
| ajustare pentru suprafata (Euro /mp)                                                                                                                                                                                                                                       |                         | -23%                               | -25%                               | -25%                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         | -12.02                             | -15.84                             | -16.63                             |
| Se aplica o ajustare de 5 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu $(9-474)/100 \times 5\% = -23,2\%$ , comparabila B se va ajusta cu $(9-500)/100 \times 5\% = -25\%$ , iar comparabila C se va ajusta cu $(9-497)/100 \times 5\% = -24.9\%$ |                         |                                    |                                    |                                    |
| Deschidere la strada sau drum de acces                                                                                                                                                                                                                                     | fara deschidere la drum | nu se cunoaste deschiderea la drum | nu se cunoaste deschiderea la drum | nu se cunoaste deschiderea la drum |
| ajustare pentru deschidere la un drum acces (%)                                                                                                                                                                                                                            |                         | 0%                                 | 0%                                 | 0%                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         | 0.00                               | 0.00                               | 0.00                               |
| Deoarece nu se cunoaste deschiderea la drum , nu se pot aplica ajustari.                                                                                                                                                                                                   |                         |                                    |                                    |                                    |
| Forma si teren greu construibil                                                                                                                                                                                                                                            | Da                      | Nu                                 | Nu                                 | Nu                                 |
| ajustare pentru forma (Euro / mp)                                                                                                                                                                                                                                          |                         | -30%                               | -30%                               | -30%                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         | -15.54                             | -19.01                             | -20.03                             |
| Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)                                                                                                                                                                                                                          |                         | -27.56                             | -34.85                             | -36.66                             |
| Se aplica ajustari de -30%, ptr. comparabilele 1 2 si 3 care sunt usor construibile , fata de subiect care are o forma greu contruibila                                                                                                                                    |                         |                                    |                                    |                                    |



|                                                                                                     |                |                |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Preț corectat (Euro / mp)                                                                           |                | 24.24          | 28.51          | 30.11          |
| Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate           | apa+canal+e.e. | apa+e.e.+canal | apa+e.e.+canal | apa+e.e.+canal |
|                                                                                                     |                | -4%            | -4%            | 0%             |
| ajustare pentru utilități (Euro / mp)                                                               |                | -0.97          | -1.14          | 0.00           |
| Preț corectat (Euro / mp)                                                                           |                | 23.27          | 27.37          | 30.11          |
| Toate comparabile au aceleași utilități ca și subiectul aflat în evaluare și nu se aplică ajustări. |                |                |                |                |
| ajustare totală netă                                                                                |                | -24            | -30            | -31            |
| ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)                                                      |                | -50.6%         | -52.5%         | -50.4%         |
| ajustare totală brută                                                                               |                | 33             | 42             | 43             |
| ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)                                                     |                | 70.6%          | 72.5%          | 70.4%          |
| Preț corectat (Euro / mp)                                                                           |                |                |                | 30.11          |

Suprafața teren exclusiv = **9.00** mp  
 Valoare Euro = 270.99  
 Valoare teren exclusiv = 1,341 LEI  
 Valoare totală teren rotunjită = **1,340** LEI

Valoarea estimată a terenului = 1340 lei sau 270 Euro

Valoarea unitară a terenului = 30,11 Euro/mp

1Euro= 4,9472 lei , valabil ptr.18.06.2022



## ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu **destinatia intravilan curti –constructii** , avand S=9 mp ocupat de o parte de imobil de casa , in forma literei "L" , situat pe str.Rahova nr.2 , zona BRD , CF 55970 , nr. cadastral 55970 , Certificat de Urbanism nr.491/08.05.2008 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

Identificarea a fost realizata la fata locului , cu un plan de amplasament , in lipsa proprietarului .

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Iunie 2022.

La data vizionarii ,terenul cu S=9 mp , NU era liber de sarcini constructive supraterane.

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

|                                                                             |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII ,<br>DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA | 1.340 LEI<br>Echivalent 270 EURO |
| VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.                                                  |                                  |

Valoarea unitara a terenului = 30,11 Euro/mp  
1Euro= 4,9472 lei , valabil ptr.18.06.2022

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).

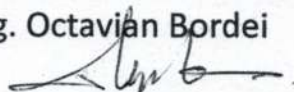


## Anexe:

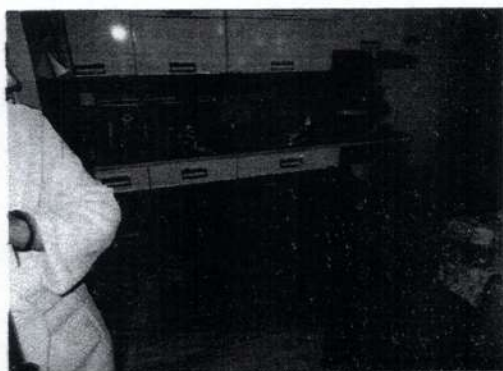
- comanda de evaluare
- extrasul de carte funciara
- certificatul de urbanism
- planul de amplasament
- ortofotoplan
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C
- fotografii.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare  
Teren cu S= 9 mp , str.Rahova nr. 2 , Drobeta Turnu Severin





**MUNICIPIUL DROBETA TURNU  
SEVERIN**

**Direcția Patrimoniu**

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

**Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17**

**E-mail: primaria@primariadrobeta.ro**



**APROBAT**

**DIRECTOR,**

**LĂPĂDAT RADU**

**NOTA DE COMANDĂ**

**NR. 2.2915/15.06.2022**

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

**BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.**



Având în vedere contractul de servicii nr. 1894/22.01.2021 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru:

*1. Imobilul-teren în suprafață de 9 mp, situat în Municipiul Drobeta – Turnu Severin, strada Rahovei nr. 2, identificat cu NC 55970.*

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. 1894/22.01.2021 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

**ȘEF SERVICIU,**

Felix Nuhaiu

**INSPECTOR,**

Valentin Zimța

H. Măhăle  
2

Seamăcă Director

A-ul Zente  
A-no Stăncu  
2

Subsemnatul Bughiez Fusa, domiciliat în  
Dr. Tr. Severin, str. Rohovei nr 2, vă rog  
ca-mi oprești cuampășarea suprafeței de 9 m  
oferente contractului de concesiune nr  
654 / 15.04. 2008. Ateșez documentele  
măsură.

072629221  
0726221  
075539945

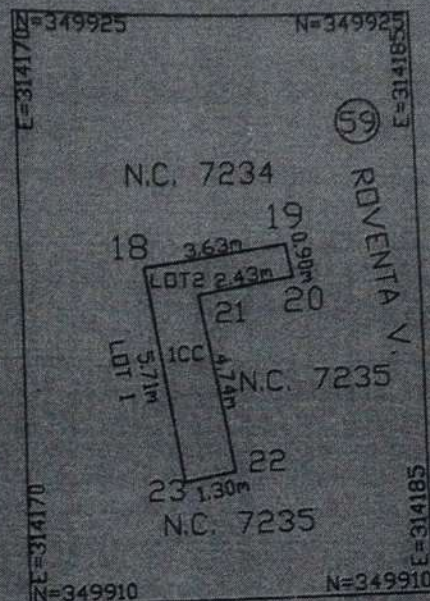
|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN |               |
| DIRECȚIA PATRIMONIU                   |               |
| INREGISTRAT NR.                       | 20 989        |
| AN 2022                               | LUNA 05 ZI 31 |

31.05.2022

Seamăcă Director al direcției patrimoniu

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1 : 500

|                    |                    |                                                          |
|--------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral      | Suprafata masurata | Adresa imobilului                                        |
| 35770              | 9 mp               | Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Rahovei nr. 2, Jud. Mehedinți |
| Carte Funciara Nr. | UAT                | DR. TR. SEVERIN                                          |



| A. Date referitoare la teren       |                                  |                              |                              |                                             |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| Nr. Parcela                        | Categoria de folosinta           | Suprafata (mp)               | Valoarea de impozitare (lei) | Mentii                                      |
| 1                                  | CC                               | 9                            | 1800                         | Delimitare prin gard de lemn si constructii |
| Total                              |                                  | 9                            | 1800                         | Accesul se face pe la lot 1.                |
| B. Date referitoare la constructii |                                  |                              |                              |                                             |
| Cod constr.                        | Suprafata construita la sol (mp) | Valoarea de impozitare (lei) |                              | Mentii                                      |
| CTotal                             |                                  |                              |                              |                                             |

| INVENTAR DE COORDONATE        |            |            |      |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|------|------------|------------|
| Sistem de proiectie STEREO 70 |            |            |      |            |            |
| Pct.                          | E (m)      | N (m)      | Pct. | E (m)      | N (m)      |
| 18                            | 314178.063 | 349918.657 | 21   | 314179.409 | 349917.906 |
| 19                            | 314181.647 | 349919.212 | 22   | 314180.228 | 349913.237 |
| 20                            | 314181.803 | 349918.325 | 23   | 314178.947 | 349913.012 |

Suprafata totala masurata = 9 mp  
Suprafata din act = 203 mp

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

CERTIFICAT DE AUTENTICARE  
Senz 42-01-F  
Nr. 0009 Executant  
ALEXANDRU V. ADRIAN  
Categorie B  
Data: 31.05.2011

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
MEHEDINTI

CHIBEA CORNEL  
SUSINGHEA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Sera 8/2011-F  
Nr. 1000 Executant  
ALEXANDRU V. ADRIAN  
Categorie B  
Data: 31.05.2011



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Drobeta-Turnu Severin

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55970 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 20421  
Ziua 23  
Luna 05  
Anul 2022  
Cod verificare  
100115926802



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Rahovei, Nr. 2, Jud. Mehedinti

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 55970                        | 9               |                        |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                 |                                                                                                                                                                                                       | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>31851 / 19/10/2011</b>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                       |           |
| Act Notarial nr. 1614, din 18/10/2011 emis de BNP ILIE SERBAN;                                                        |                                                                                                                                                                                                       |           |
| B1                                                                                                                    | Se înființează cartea funciară 55970 a imobilului cu numărul cadastral 55970/Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 55648 înscris în cartea funciară 55648; | A1        |
| Act Administrativ nr. 240, din 30/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. DR. TR. SEVERIN;                            |                                                                                                                                                                                                       |           |
| B2                                                                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1                                                                                              | A1        |
| 1) <b>MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN</b> , CIF: Statul român                                                        |                                                                                                                                                                                                       |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 55648/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 11737 din 29/04/2011; |                                                                                                                                                                                                       |           |

#### C. Partea III. SARCINI

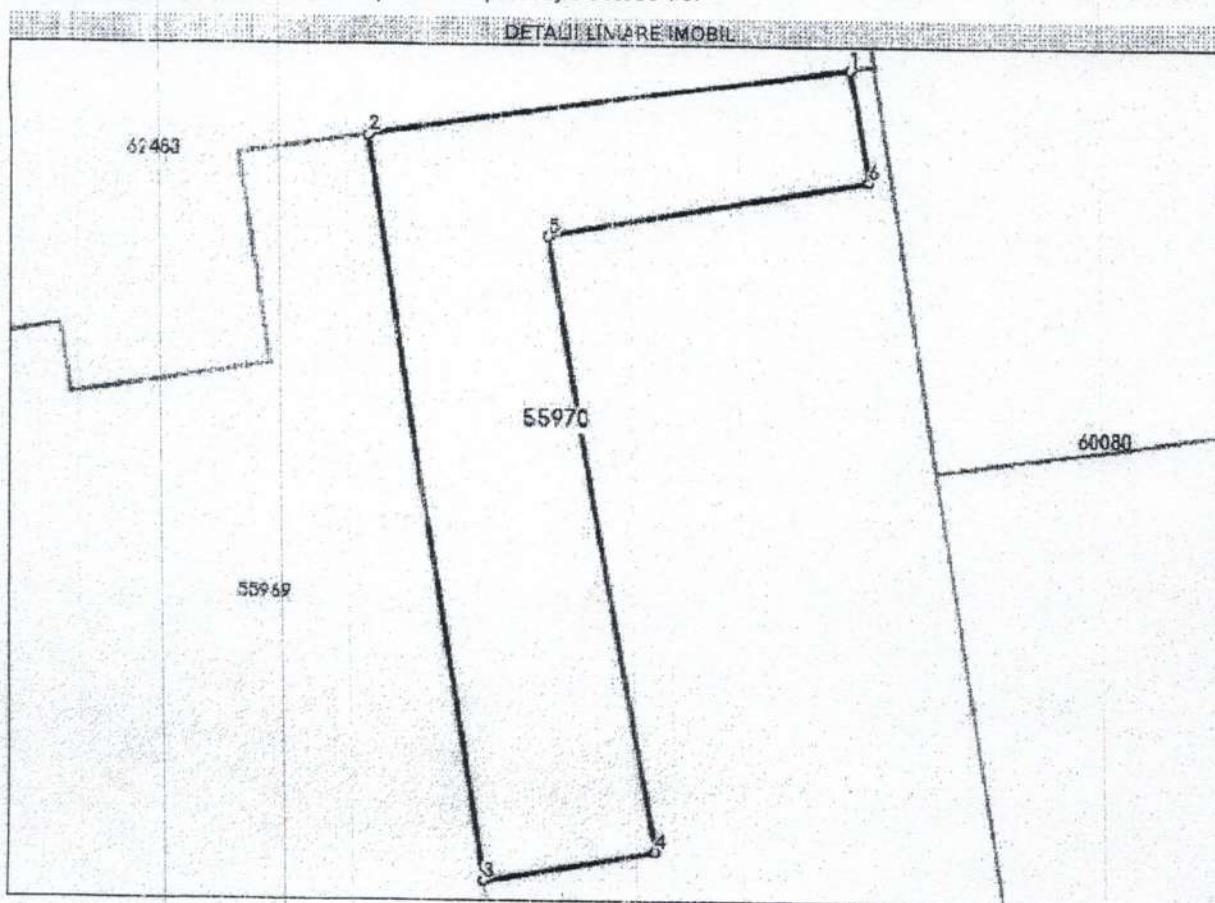
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                              |                                                       | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>31853 / 19/10/2011</b>                                                                                                                       |                                                       |           |
| Act Notarial nr. 654, din 15/04/2008 emis de primaria Dr. Tr. Severin (acta dministrativ nr. 41640/2011 emis de primaria mun. Dr. Tr. Severin); |                                                       |           |
| C1                                                                                                                                              | Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 ani | A1        |
| 1) <b>BUNGHEZ CLAUDIU VASILE</b>                                                                                                                |                                                       |           |



Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 55970        | 9               |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 9              | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 3.627                    |
| 2             | 3             | 5.714                    |
| 3             | 4             | 1.301                    |
| 4             | 5             | 4.74                     |
| 5             | 6             | 2.43                     |
| 6             | 1             | 0.901                    |



- \*\* 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/05/2022, 10:57

DĂNCILĂ ADRIANA MIHAELA  
REFERENT



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MEHEDINTI  
MUNICIPIULUI  
PRIMĂRIA ORAȘULUI  
COMUNEI

DROBETA TURNU SEVERIN

Primar

Nr. 8266 din 08.05.2008

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 491 din 08.05.2008

Urmare cererii adresate de <sup>(1)</sup> BUNGHEZ CLAUDIU VASILE  
domiciliul <sup>(2)</sup>

cu \_\_\_\_\_ în județul Mehedinți  
sediul \_\_\_\_\_  
satul \_\_\_\_\_  
strada Topolnicei  
telefon/fax \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 8266 din 21.04. 2008

municipiul Drobeta Turnu Severin  
orașul \_\_\_\_\_  
comuna \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
nr. 4 bl. 99 sc. 2 et. 4 ap. 12  
e-mail \_\_\_\_\_

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

### CERTIFICĂ :

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Mehedinți  
municipiul Drobeta Turnu Severin  
orașul \_\_\_\_\_ satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_  
comuna \_\_\_\_\_  
cod poștal \_\_\_\_\_ strada Rahovei nr. 2 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
sau identificat prin <sup>(3)</sup> plan de amplasare în zonă, contract de vânzare-cumpărare  
și concesiune  
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, faza PUG/PUZ/PUD,  
aprobată  
cu hotărârea Consiliului județean /local \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### 1. REGIMUL JURIDIC

terenul este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este proprietate privată conform contractului de vânzare-cumpărare nr.180/2007 și contractului de concesiune nr.654/2008

### 2. REGIMUL ECONOMIC

terenul are destinație de curți construcții

Numele și prenumele solicitantului  
adresa solicitantului  
date de identificare a imobilului

**3. REGIMUL TEHNIC**

reconstruire imobil pe amplasamentul inițial cu respectarea strictă a dimensiunilor inițiale.  
imobilul inițial a avut o structură din lemn, urmînd a fi recosntruit dintr-o structură de zidărie  
se va amplasa cu calcan pe hotarul de Est cu regim de înălțime parter  
documentația se va întocmi conf. Legii 50/1991 republicată anexa 1, conținutul - cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat<sup>(4)</sup> pentru/intrucât:

~~obținerea autorizației de construire~~

**4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții

☒ PAC

☐ PAD

☐ POE

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ alimentare cu energie electrică

☐ gaze naturale

☐ salubritate

Altele

☐

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie termică

☐ telefonizare

☐ transport urban

☐

c.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția mediului

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

<sup>(4)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

d) Avizele/acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant  
d. 1. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d. 2. Alte avize/acorduri:

DIRECȚIA DE CULTURĂ HH

CONTRACT ÎNCHEIAT CU S.C. Brantner Servicii Ecologice SA  
pentru containerizarea materialelor de construcții pe  
perioada execuției lucrărilor.

d. 3. Studii de specialitate:

e. Documentele de plată ale următoarelor taxe:

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE  
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE  
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

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

PRIMAR,  
(numele și prenumele,  
semnătura)

Constanța Dinu



SECRETAR,

(numele și prenumele,  
semnătura)

Ioța Rogoșete

ARHITECT ȘEF\*)

(numele și prenumele,  
semnătura)

Stefan Burlacu

Achitat taxa de: 5 lei, conform chitanței nr. 7419 din 21.04.

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

\*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, după caz.

Decebal 54

60769

HCL 47/2004

RAHOMER

NC 55969

HCL 47/2004

HCL 240/2009

NC 55969

NC 55969

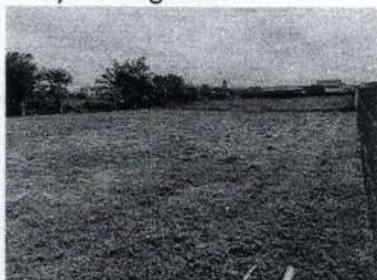
## Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta Iunie 2022

1. Postat 17 iunie 2022

Teren intravilan zona Carefour, poziționare foarte bună! 27 900 €,

58 €/mp

Prețul e negociabil



### PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizică
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafața utilă: 474 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Vând teren intravilan în zona Carefour, într-o poziție foarte bună, aproape de Carefour, Brico, strada Cicero, ieșire rapidă la centura nouă! Pentru orientare mai bună, vezi ultima poză!

Terenul are suprafața de 474 mp, în zonă toate utilitățile: apă, canal, curent și gaz!

Terenul este total suprafață dreaptă, în poze se poate vedea!

Cadastrul făcut!

Preț negociabil! Vă rog nu sunați fără un real interes!

Nu răspund la mesaje! Vă rog sunați!

**VANZATOR**

Jerry

Pe OLX din **octombrie 2021**

Activ pe 16 iunie 2022

074 108 1099

ID: 237837670 Vizualizări: 1744



2. Postat 13 iunie 2022

Teren 500mp cu utilități ,+Gaz veterani de razboi , 36 000 € , 72€/mp

Prețul e negociabil



**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 500 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Vând teren intravilan 500mp in cartierul veterani de razboi, cu utilități  
apa,curent,canal,RDS, + Gaz iluminat stradal ,menționez faptul ca toate străzile din  
acest cartier sunt pietruite acte la zi, pret puțin negociabil 36000€ 07\*\*\*\*\*13  
**VANZATOR**



Ionut

Pe OLX din **decembrie 2021**

Este online acum

**Suna vanzatorul** Trimite mesaj

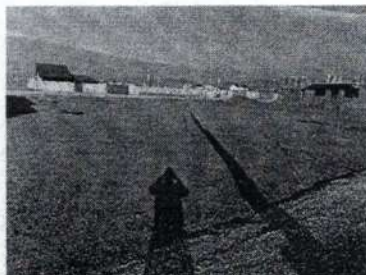
ID: 231354750 Vizualizări: 3065



3. Postat 21 mai 2022

Vand teren intravilan 30 000 € , 60€/mp

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 494 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Teren intravilan cu PUZ si utilitati, drumul este pietruit si foarte lat, se poate construi un duplex avand deschiderea mare si la doua strazi, se invecineaza cu un complex rezidential, se afla intre complex Carrefour si carterul Veterani. Relatii la telefon 07\*\*\*\*\*11

## ANZATOR

danms2014

Pe OLX din aprilie 2022

Activ ieri la 09:42

0742 207 411 Trimite mesaj

ID: 236314620 Vizualizări: 625

