



Județul Mehedinți
Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin
Str. Mareșal Averescu, nr. 2
Tel: +40 (252) 31.43.79
Fax: +40 (252) 31.63.17
E-mail: primaria@primariadrobeta.ro
Web: www.primariadrobeta.ro

HOTĂRĂREA NR. 37
privind aprobarea adiționării Contractului de concesiune nr. 286 / 01 iulie 2000
încheiat cu S.C. PROXON S.R.L.

Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți;
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 17 / 17.01.2022, înregistrat sub nr. 73 / 19.01.2022;
 - Raportul nr. 18 / 14 ianuarie 2022 al Direcției Patrimoniu, înregistrat sub nr. 72 / 19.01.2022, privind propunerea de aprobare a concesiunii prin act adițional a suprafeței de teren de 21,50 m² din Drobeta Turnu Severin, Calea Timișoarei, nr. 177A, identificat cu NC CAD 4810;
 - Dispozițiile art. 362 alin. 3 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ coroborat cu dispozițiile art. 1243 C. Civ.;
 - Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
- Ținând cont de prevederile art. 129 alin. 2 lit. (c), coroborat cu alin. 6 lit. (b), art. 139 alin. 3 lit. (g) și art. 196 alin. 1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă adiționarea Contractului de concesiune nr. 286 / 01 iulie 2000 privind modificarea obiectului contractului în sensul majorării ariei concesionate cu suprafața de 21,50 m² din Drobeta Turnu Severin, Calea Timișoarei, nr. 177A, identificat cu NC CAD 4810, pentru o redevență în sumă de 314 lei /an (63,50 euro/an), conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 4T / 14.01.2022 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Octavian Bordei, valoarea redevenței pentru o perioadă de 49 de ani, plătitibilă în 25 de ani cu privire la imobilul teren în suprafață de 21,50 m² din Drobeta Turnu Severin, Calea Timișoarei, nr. 177A, identificat cu NC CAD 4810, este de 314 de lei/an (63,50 Euro/an), iar valoarea unitară este de 73,90 Euro/m², conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Contravaloarea serviciilor de evaluare, în sumă de 600 de lei, urmează a fi recuperată de la concesionar, anterior semnării actului adițional.

Art. 4. Neîncheierea actului adițional în termen de 30 de zile de la data adoptării prezentei din culpa concesionarului atrage revocarea hotărârii.

Art. 5. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Direcției Economice și Direcției Patrimoniu din aparatul de specialitate al primarului.

Art. 6. Hotărârea se transmite Instituției Prefectului – Județul Mehedinți, Primarului municipiului Drobeta Turnu Severin și se comunică Direcției Economice și Direcției Patrimoniu din aparatul de specialitate al primarului.

Adoptată azi, 31.01.2022, în municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VERDEȘ GHEORGHE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL UAT,
PĂSAT MIRELA – ONUȚA**

Act adițional nr...../.....

la Contractul de concesiune nr. 286/01 Iulie 2000

Cap. I Părțile Contractante:

1.1. **MUNICIPIUL DROBETA-TURNU SEVERIN** cu sediul în str. Mareșal Averescu, nr. 2, jud. Mehedinți, C.I.F. 4426581, Cod Iban: RO77TREZ46121A300530XXXX deschis la Trezoreria Drobeta-Turnu Severin, reprezentat prin primar, Marius Screciu, în calitate de concedent, pe de o parte și

1.2. **S.C. PROXON S.R.L.** cu sediul Drobeta Turnu Severin, str.Calea Timișoarei, nr.177A, jud. Mehedinți, Nr. de Înregistrare în Registrul Comerțului J/25/1458/1993, Cod. Fiscal: 4695628, reprezentată prin Mătu Ion, CNP 1580503250521, legitimat cu C.I.. seria MH, nr. 450505, în calitate de concesionar, pe de altă parte.

Având în vedere:

- Contractul de concesiune nr. 286/01 Iulie 2000;

părțile au decis să încheie prezentul act adițional prin care sunt modificate următoarele clauze:

Cap. II Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 din contract se va modifica și va avea următorul cuprins

„Obiectul contractului de concesiune îl constituie *concesionarea imobilului teren în suprafață de 835 m² situat în Drobeta Turnu Severin, Calea Timișoarei, nr.177A, indentificat cu NC 4810 în vederea realizării unei construcții pentru activitate de comerț, prestări servicii, producție.*

Cap. IV Redevența

Art.3 din contract se va modifica și va avea următorul cuprins:

„ *Valoarea redevenței datorată de concesionar pentru suprafața de 813,5m² este 344,80 euro/an ce se achita în primii 25 de ani de la data de 01 iulie 2000, iar pentru suprafața de 21,5 m² concesionarul datorează o redevență de 314 lei/an (63,50 euro/an) ce se va achita în primii 3 ani și 6 luni de la data încheierii actului adițional.*

Celelalte clauze contractuale rămân nemodificate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Concedent,

Primar - Marius Vasile Screciu

Secretar General Municipiu - Mirela Păsat

Director Economic - Ana Maria Bîzoi

Director Direcția Patrimoniu - Radu Lăpădat

Șef Serviciu Licitații,

Contractare și Executări Silite - Adrian Ofițeru

Consilier Juridic - Mădălina Ungureanu

Inspector - Mădălina Epuran

Concesionar,

S.C. PROXON S.R.L.

prin administrator

Mătu Ion

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VERDEȘ GHEORGHE**

**SECRETAR GENERAL AL UAT,
PĂSAT MIRELA - ONUȚA**



Client

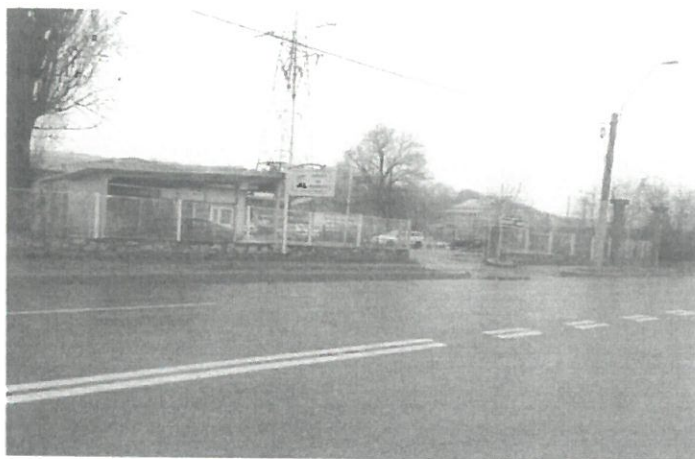
Primaria Drobeta Tr. Severin

Nr. 4T/14.01.2022

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti-constructii cu destinatie comerciala , avand $S=21,5$ mp , in devalmasie si nedelimitat intr-un teren cu $S=835$ mp , avand CF 60707 si nr. cadastral CAD 4810 , Certificat de Urbanism nr.1563/10.12.2021 , situat pe Calea Timisoarei nr. 177 A , zona **COMAT** , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Valoarea estimata de piata ptr. teren cu $S=21,5$ mp : 7.860 Lei sau 1.588 Euro

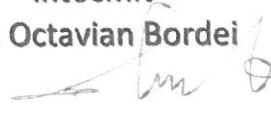
Decembrie 2022

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

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate.....	pag.3
Sinteza evaluarii... ..	pag.4
Termenii de referinta ai evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea 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
Ing. Octavian Bordei




Declaratia de Conformitate ,

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

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

Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate, 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 ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator Octavian Bordei , EPI si BM
Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- Primaria Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma solicitarii d-voastra in SICAP nr.DA29758396 din data de 13.01.2022 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan cu S=21,5 mp> , nedelimitat , 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 date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie 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. Acest raport 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 cu destinatia comerciala cu S=21,5 mp , in devalmasie si nedelimitat intr-un teren cu S=835 mp , avand CF 60707 si nr. cadastral CAD 4810 , Certificat de Urbanism nr.1190/12.10.2020 , situat pe Calea Timisoarei nr. 177 A , zona COMAT , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

Prin cerere , solicitantul solicita acordarea dreptului de concesiune ptr. o suprafata de teren de 21,5 mp , dintr-un teren cu S= 835 mp.

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii) opinia evaluatorului este ca valoare de piata a terenului intravilan cu S=21,5 mp , amplasat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , situat pe Calea Timisoarei nr. 177 A , zona COMAT , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti ar putea fi :

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATA A TERENULUI CU
S=21,5 MP , DETERMINATĂ PRIN PIATA (rot.)

7.860 LEI

Echivalent 1.588 EUR

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.



Valoarea estimata a terenului ar putea fi = 7.860 lei sau 1.588 Euro

Valoarea unitara a terenului = 73,90 Euro/mp

1 Euro = 4,9435 lei ptr.14.01.2022

. Calculul valorii de concesiune ptr. 21,5 mp de teren .

Concesiune se face ptr. 49 de ani , dar cu plata concesiunii in 25 de ani .

Plata anuala a redeventei , concesiune de 49 de ani si platibila in 25 de ani:

- 7.860 lei : 49 ani x 49/25 = 314 lei/an (63,5 Euro/an).

Plata lunara a redeventei , ptr. o concesiune de 49 de ani , platibila in 25 de ani :

- 314 lei/an : 12 luni = 26.20 lei / luna (5,3 Euro/luna).

- 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 liber cu sarcini constructive cu S=21,5 mp , inclus in devalmasie si nedelimitat intr-un teren cu S=835 mp, cu utilitati complete la limita de proprietate .
- 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

Ing. 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.

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu destinatia comerciala cu =21,5 mp , in devalmasie si nedelimitat intr-un teren cu S=835 mp , avand CF 60707 si nr. cadastral CAD 4810 , Certificat de Urbanism nr.1190/12.10.2020 , situat pe Calea Timisoarei nr. 177 A , zona COMAT , 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 **acordarii dreptului de concesiune , la licitatie .**

5.Baza evaluarii .

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

Conform acestor standarde :

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

6.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

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



7. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul a putut fi indentificat exact existand 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 pretul de pornire al licitatiei de concesiune. Valoarea este una globala , conform tranzactiilor de pe piata specifica.

8. Data de referinta a a evaluării , moneda .

Data de referinta a raportului este 14.01.2022.

Data raportului este 15 Ianuarie 2022 .

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9435 lei

9. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 14.01.2022 , ora 10 , in lipsa solicitantului de concesiune si in lipsa proprietarului .

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluării , s-au urmarit recomandarile SEV 2022 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluării (sfera misiunii de evaluare).

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 propus .

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 – Cadru general
- SEV101 – Sfera misiunii de evaluare
- SEV 102 - Implementarea
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.
- SEV 310 – Evaluarea dreptului de proprietate
- Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluării :

- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu Severin .
- b. Legislatia privind protectia mediului .



▪ c. Certificatul de Urbanism

12. Informatii utilizate

Situatia juridica a proprietatii imobiliare si suprafata terenului.

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 si Public 24 .

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 solicitantului de concesiune si in lipsa proprietarului , cu un plan de amplasament.

Evaluatorul a avut la dispozitie un plan de amplasament , intocmit in baza unei ridicari cadastrale , un extras de carte funciara si un Certificat de Urbanism al terenului . 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.

- s-a prezentat un Certificat de Urbanism la teren , prin care se considera un POT la teren de 50% , pe care se poate construi cladiri cu functiuni complementare .

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identifica 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



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 material ilustrative 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 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 legala a proprietatii (extras de carte funciara) ;evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie planul de general de zona , 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 respnsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
- daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
- intrarea in posesia unei copii a cestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- la momentul evaluarii , terenul a putut sa fie identificat concret , in baza plansei cadastrale si a vecinilor din zona , existand strazi si zone marcate .
- s-a pus la dispozitia evalutorului Certificatul de Urbanism al terenului , astfel ca acesta poate fi utillizat ca comercial -industrial , tinand seama de marimea terenului .
- raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate



este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

13.2 Ipoteze speciale : Nu sunt

13. Clauze de nepublicare .

Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din Romania , valorile estimate da catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , perioada in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care por 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 prezntului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor , evalutorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta , la data evaluarii .

14. Declaratia de Conformitate.

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

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

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

15. Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii imobiliare subiect , teren intravilan

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 43750/18.11.2021 , CF 60707 , nr cadastral CAD 4810 , terenul are S= 835 mp si este situat pe Calea Timisoare nr.177 A , municipiul Drobeta Turnu Severin , terenul cu S= 21,5 mp fiind inclus in acesta.

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 43750/18.11.2021.

1252/15.02.2005.

Contract de concesiune nr.286/01.07.2000 emis de Primaria Drobeta Turnu Severin (act additional la contractul de concesiune nr. 286/01.07.2000) emis de Primaria DTS.

B1.Intabulare , drept de proprietate cu titlu in domeniu public in interes privat , dobandit prin Lege , cota actuala de 1/1 in favoarea Primariei Drobeta Turnu Severin.

C . Partea a III –Foaia de sarcini.

1153/15.02.2005

Contract de concesiune nr.286/01.07.2000 emis de Primaria Drobeta Turnu Severin (act additional la contractul de concesiune nr. 286/01.07.2000) emis de Primaria DTS.

C1.Se noteaza concesiune ptr. o perioada 49 de ani , in favoarea lui SC PROXON SA.

Evaluatorul a avut la dispozitie :

- plan de amplasament
- certificatul de urbanism 1563 /10.12.2021
- extras de carte funciara 43750/18.11.2021

Nu se cunoaste daca exista restrictii de construire pe teren (retele de apa sau e.e.)

4.Descrierea zonei de amplasare

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 92.000 de locuitori si o suprafata de cca.32.000 Ha. Municipiul este asezat pe malul stang al fluviului Dunarea , fiind strabatut de drumul European E70 Bucuresti- Timisoara .

Terenul pe care este amplasata pe Calea Timisoarei nr.177 A , zona COMAT

* Artere principale de circulatie : Calea Timisoarei

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelilor de transport : Calea Timisoarei , bine asfaltata si intretinuta.



Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier mixt cu constructii tip rezidential (60%) si comercial (40%)
- În zonă se află :
 - Rețea de transport în comun – 300 m
 - Unități comerciale în apropiere : la 600 m , in cartierul Schela
 - Unități de învățământ – la 1400 m , in cartierul Schela
 - Unități medicale - Spitalul Judetean la 3500 m.
 - Instituții de cult – la 1300 m.
 - Sedii de bănci – 2.500 m
 - Primaria – la 2.500 m
 - Parcuri – la 2.500 m
 - Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1000 m
 - Padure – Padurea Crihala la 3.500 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*
- Rețea urbană de telefonie fixa : *Nu*

5. Descrierea terenului cu S=21,5 mp

Suprafata preluata din cererea de cconcesiune este 21,5 mp

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta comercial , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , Calea Timisoarei , zona COMAT , cu o deschidere de 11,5 ml . Pe teren este edificat un imobil in structura (P)cu destinatia comerciala , dar nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului .

Terenul are o forma aprox. rectangulara simetrica , pe directia Nord -Sud , este plat si apt ptr. constructii , avand dotari edilitare in sistem centralizat , la limita de proprietate , apa+canal+e.e.

Drumul de acces la teren se constituie din Calea Timisoarei , asfaltata si bine intretinuta.

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

Vecinatati :

- la Est – proprietatea Statului Roman
- la Vest – teren de sport
- la Nord – proprietatea Statului Roman
- la Sud – Calea Timisoarei



ANALIZA PIETEI

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

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

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

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

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

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



Zona analizata este comercial –industriala

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **comercial –industriale**.

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

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

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanților la piața de a nu mai face tranzacții pana la o clarificare a direcției preturilor.

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbana și aparține unei zone de tip comercial –industrial.

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

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

Se preconizeaza o scadere a preturilor, datorata scaderii cererii pentru asemenea proprietati si a lipsei de interes din partea potentialilor cumparatorii.

Analiza cererii

Usor mai redusa, in comparatie cu oferta, dar in stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichiditati a potentialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizeaza a se instala datorita starii de urgente in care se afla tara, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

În domeniul proprietăților imobiliare industriale , cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată la



diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

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

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

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

Aceste aspecte 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 consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/declin.

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



Cea mai buna utilizare.

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 comerciala . conform Certificatul de Urbanism nr. 1563/10.12 .2020 , pus la dispozitia evaluatorului , confirma cele mentionate , adica de constructii comerciale . S-a considerat in evaluare ca teren intravilan liber de sarcini constructive , cu toate ca este ocupat de o cladire , avand cea mai buna utilizare ca teren **intravilan curti-constructii cu destinatie comerciala.**

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 abordarile care poate fi luata in considerare sunt abordarea prin Piata .

1Metoda 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 2018* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

Grila de piata

Nr.crt	Criterii si elemente de comparatie	Teren aflat in evaluare	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparatiei				
1	Drepturi de prop.transime	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restrictii legale	nu sunt	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similar	similar	similar
4	Conditii de vanzare	normale	similar	similar	similar
5	Condițiile pietii	ianuarie 2022	ianuarie 2022	ianuarie 2022	Decembrie 2022
6	Cea Mai Buna Utilizare	Intravilan comercial	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential
7	Localizarea (Drobeta Turnu Severin)	zona semiperiferica	zona periferica	zona periferica	zona semiperiferica
8	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp)	835	733	544	613
	Planeitate	Plan	similar	similar	similar
	Front stradal (m)	deschidere de 11,5 m	nu se cunoaste deschiderea	deschidere de 17 m	nu se cunoaste deschiderea
	Utilitati	apa+canal+e.e	apa+canal+e.e	apa+canal+e.e	apa+canal+e.e
9	Pret (Euro/mp)		€72,7	€ 98	€ 74

Evaluarea terenului cu S =835 mp , abordare de evaluare prin Piata

Tabel negociere de prēt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
835	733	544	613
PREȚ OFERTA (EURO)	53,310	53,320	45,360
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 72.7	€ 98.0	€ 74.0
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-3.64	-4.90	-3.70
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	69.09	93.11	70.30



Evaluare teren cu S=835 mp

1 EUR/1 LEU=

14.01.2022

4.9435

Teren intravilan cu S= 835 mp , numar cadastral CAD 4810

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	835.0	733	544	613
Data ofertei	ianuarie 2022	ianuarie 2022	ianuarie 2022	Decembrie 2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		69.09	93.11	70.3
Marja de negociere (-10%) se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi 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		69.1	93.1	70.3
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 finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		69.09	93.11	70.30
Condițiile de finanțare sunt "la piață" ptr. toate comparabilele,				
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		69.09	93.11	70.30
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piața ianuarie 2022	la piața ianuarie 2022	la piața ianuarie 2022	la piața Decembrie 2021
Ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		69.09	93.11	70.30
Nu se aplică ajustări, comparabilele fiind din Ian. 2022 și Decembrie 2021, față de subiect care este ianuarie 2022.				
Destinația terenului	comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare		10%	10%	10%
		6.909	9.311	7.03
Pret corectat		76.00	102.42	77.33
Se aplică ajustări de 10% ptr comparabilele A, B și C care sunt rezidențiale față de subiectul aflat în evaluare care poate fi utilizat numai comercial				
Localizare	semiperiferic	zona periferică	zona periferică	zona semiperiferică
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	5.0%	0.0%
		3	5	



Preț corectat (Euro / mp)		79.45	107.08	77.33
Ptr comparabilele B si B situate in zone periferice se aplica ajustari de +5% , iar ptr comparabila A situata in zona semiperiferica ca si subiectul nu se aplica ajustari.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	835.0	733	544	613
ajustare pentru		-2%	-6%	-4%
suprafata (Euro / mp)		-1.59	-6.23	-3.43
Se aplica ajustari de 2% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (733-865)/100x2% = - 2 % , comparabila B se va ajusta cu (544-835)/100 x2% = -5,82% iar comparabila C se va ajusta cu (613-835) /100 x2%= 4.44%				
Deschidere la strada	cca.11,5 m	nu se cunoaste	deschidere de	nu se cunoaste
sau drum de acces urban		deschidere la strada	17 m	deschiderea la strada
ajustare pentru		0%	0%	0%
deschidere la drum		0.00	0.00	0.00
acces (%)				
Deoarece nu se cunoaste deschiderea la strada ptr. toate comparabilele nu se aplica ajustari.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru		0%	0%	0%
topografie (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala		-1.59	-6.23	-3.43
caracteristici fizice (Euro / mp)				
Toate terenurile sunt plane si nu se aplica ajustari.				
Preț corectat (Euro / mp)		77.86	100.84	73.90
Utilitatile tehnico- edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	apa+canal+e.e.	apa+canal +e.e.	apa+canal+e.e.
		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		77.86	100.84	73.90
Nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele avand aceleasi utilitati				
ajustare totală netă		2	-2	-3
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		2.7%	-1.7%	-4.9%
ajustare totală brută		5	11	3
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		7.3%	11.7%	4.9%
Preț corectat (Euro / mp)				73.90

Suprafata teren exclusiv = **21.50 mp**
 Valoare Euro = **1588.85**
 Valoare teren exclusiv = **7,864 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita = **7,860 LEI**



Valoarea estimata de piata a terenului este : **7.860 lei sau 1.588 Euro**

Valoarea unitara a terenului = **73,90 E/mp , 1 Euro = 4,9435 lei , ptr.14.01.2022**

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect un teren intravilan cu destinația comercială cu S cu S=21,5 mp, în devalmasie și nedelimitat într-un teren cu S=835 mp, având CF 60707 și nr. cadastral CAD 4810, Certificat de Urbanism nr.1190/12.10.2020, Calea Timisoarei nr. 177 A, zona COMAT, municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți

Ptr. terenul aflat în evaluare a fost prezentat un plan de amplasament un Certificat de Urbanism și un extras de carte funciara.

Identificarea a fost realizată la fața locului în prezența solicitantului de concesiune și în lipsa proprietarului.

Comparabile de vânzări au fost obținute de pe Internet ca valabilitate lunile Decembrie 2021 și Ianuarie 2022.

La data vizionării, terenul nu era liber de sarcini constructive, având construit pe el un imobil (P).

În urma aplicării unei singure abordări de abordări de evaluare, Piața (Comparatii) s-au obținut următoarele valori:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI CU S=21,5 MP, DETERMINATĂ PRIN PIATA	7.860 LEI Echivalent 1.588 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Calculul valorii de concesiune ptr. 21,5 mp de teren.

Concesiune se face ptr. 49 de ani, dar cu plata concesiunii în 25 de ani.

Plata anuală a redevenței, concesiune de 49 de ani și platibilă în 25 de ani:

- 7.860 lei : 49 ani x 49/25 = 314 lei/an (63,5 Euro/an).

Plata lunară a redevenței, ptr. o concesiune de 49 de ani, platibilă în 25 de ani:

- 314 lei/an : 12 luni = 26.20 lei / luna (5,3 Euro/luna).

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 și 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 in SICAP
- cumparare directa in SICAP
- acceptare oferta in SICAP
- cererea solicitant
- plan de amplasament
- extras de carte funciara 43750/18.11.2021
- certificatul de urbanism 1563/10.12.2021
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A B si C

Evalutor Autorizat ANEVAR

Ing. Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu S= 835 mp , Calea Timisoarei nr.177 A
 Imagini din zona



Imagini cu terenul aflat in evaluare



13.01.2022, 09:27

(5 unread) - tavi_bordei@yahoo.com - Yahoo Mail

EMAIL MAIL NEWS FINANCE SPORTS ENTERTAINMENT LIFE SHOPPING YAHOO! Upgrade Now

Find messages, documents, photos or people

Compose

Back Forward Reply Reply All Archive Move Delete Spam ... X

Inbox 5
Unread
Starred
Drafts 72
Sent
Archive
Spam
Trash
Less
Folders Show

Initiere cumparare directa

Yahoo/Inbox



no-reply@mail.sicap.e-licitatie.ro
To: tavi_bordei@yahoo.com

Thu, Jan 13 at 8:57 AM

Va anuntam ca la data de 13.01.2022 08:56:03 autoritatea contractanta MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN a initiat o cumparare directa din catalogul dvs., avand denumirea "Evaluare terenuri si imobile intravilan" si codul de identificare DA29758396.

www.e-licitatie.ro

Acest e-mail a fost generat automat. Va rugam nu raspundeti acestui e-mail

Back Forward Reply Reply All ...



13.01.2022, 09:32

SEAP

Raspuns comanda DA29758396

DATE IDENTIFICARE AUTORITATE CONTRACTANTA

Autoritatea contractanta: MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN CIF: 4426581

Adresa: Strada: Averescu Ion, mareșal, nr. 2, Sector: -, Judet: Mehedinti, Localitate: Drobeta-Turnu Severin, Cod postal: 220131 Tara: Romania

Website: (www.primariadrobeta.ro)www.primariadrobeta.ro Tel: +40 252314379 Fax: +40 252316317 E-mail: achizitii@primariadrobeta.ro

DETALII ACHIZITIE

DENUMIRE ACHIZITIE

Evaluare terenuri si imobile intravilan

DESCRIERE

Evaluare terenuri si imobile intravilan apartinand UAT Dr Tr Severin

CONDITII DE LIVRARE:

Conform cerinte UAT Dr Tr Severin

CONDITII DE PLATA:

OP la 30 de zile de la data acceptarii la plata a facturii

Cod si denumire CPV

79419000-4 - Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2)

Tip de contract

Servicii

Finantare prin fonduri comunitare

Nu

Proiect/Program

Valoare estimata

49.800,00 RON (10.071,80 EUR)

Valoare cumparare directa

49.800,00 RON (10.071,80 EUR)

Data publicare

13.01.2022 08:56

Data de raspuns a ofertantului

13.01.2022 09:29

Data de raspuns a autoritatii contractante



13.01.2022, 09:32

SEAP

❶ In aceasta sectiune trebuie sa actualizati pretul si cantitatile acestei cumparari directe, luand in calcul cerintele autoritatii contractante

REPERE ACHIZITIONATE

Reper	Cantitate	Pret (RON) *	Valoare (RON) *
	Solicitata de autoritatea / operator entitate	Propus de autoritatea / operator entitate	Estimata de cumparare directa / De vanzare
Evaluari terenuri intravilane (extravilane) cu S<5000 mp NUMAR DE REFERINTA: 13 PRET DE CATALOG: 600,00 RON / Unitate de masura UNITATE DE MASURA: bucat a COD SI DENUMIRE CPV: 7941 9000-4 Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2) DESCRIERE: Evaluarea este pentru un teren intravilan cu S<5000 mp, in judetul Mehedinti. Pentru alte judete se... mai departe	83	600,00 600	49.800,00 49.800,00 Excludere re
		Valori totale (RON): *	49.800,00 49.800,00

* Preturile sunt exprimate in RON fara TVA



13.01.2022, 09:52

(5 unread) - tavi_bordei@yahoo.com - Yahoo Mail

Find messages, documents, photos or people

← Back → Archive → Move → Delete → Spam ...

Acceptare oferta la cumpararea directa

no-reply@mail.sicap.e-licitatie.ro
To: tavi_bordei@yahoo.com Thu, Jan 13 at 9:30 AM

Va anuntam ca la data de 13.01.2022 09:29:45 a fost acceptata oferta pentru cumpararea directa "Evaluare terenuri si imobile intravilan" - cod de identificare DA29758396 initiata de catre autoritatea contractanta: MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

www.e-licitatie.ro
Acest e-mail a fost generat automat. Va rugam nu raspundeti acestui e-mail!

← → ...

Inbox 5
Unread
Starred
Drafts 72
Sent
Archive
Spam
Trash
Less
Folders Show

Upgrade Now

Home



Sept 19

5892
LOW K 02

Director

Subscrierea SC PROXON SRL. cu sediul
in Buzău, Tr. Sereanu, nr. 7 incheierea Nr. 177/A
prin reprezentantul legal nr. 104, olandă în
vedea actului nr. 4694/28.08.2020, se încheie
convenirea suprafeței de 21,5 mp ce reprezintă
ce de teren din terenul cucerit de prajie
la contractul de concesiune 226/01.02.200
De asemenea s-a încheiat de acord în
actul nr. 435, 54 lei, stabilite de co-
munitatea de cămin. Alina, reprezentând
conținutul foloșilor cuprinși în document
pentru anul 2017-2020.

doar se permite certificatul constatator
nr. 14066 / 08.02.2010 emis de catre ORC, in
doar cu privire la denumirea societatii - in
Protocol SRL

0745542145

0765462221

PRO...



100109774063

Incheiere Nr. 43750 / 18-11-2021

ANCPI
NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARAOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Drobeta-Turnu Severin

Dosarul nr. 43750 / 18-11-2021

INCHEIERE Nr. 43750

Registrator: ANDRA MARCOCI

Asistent: BIBICA ZARAFESCU



Asupra cererii introduse de PRIMĂRIA MUN. DROBETA TURNU SEVERIN domiciliat în -
privind Notare în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.43425/03-11-2021 emis de PRIMĂRIA MUN. DROBETA TURNU SEVERIN;
- Act Administrativ nr.29899/16-10-2020 emis de OCPI MH;
- Act Administrativ nr.95/27-04-2021 emis de PRIMĂRIA MUN. DROBETA TURNU SEVERIN;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, taxă achitată în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 251P. 241

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 4810, înscris în cartea funciara 60707 UAT Drobeta-Turnu Severin având proprietarii: MUNICIPIUL DR.TR.SEVERIN în cota de 1/1 de sub B.1;
- În temeiul art. 156, alin. 4 din Reg. Ord. 700/2014 al D.C. ANCPI, se notează modificarea domeniului imobilului înscris sub A1 în sensul trecerii bunului imobil din public în privat, asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 60707 UAT Drobeta-Turnu Severin.

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL DR.TR.SEVERIN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Drobeta-Turnu Severin, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

18-11-2021

Registrator
Andra Marcoci
Data: 2021.11.19
16:00

Asistent Registrator,

BIBICA ZARAFESCU

Bibica
Zarafescu
Data: 2021.11.18
16:00

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014



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. 60707 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 43750
Ziua 18
Luna 11
Anul 2021



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 12816

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str. Calea Timisoarei, Nr. 177A, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD. 4810	Din acte: 813 Masurata: 835	In acte: 813 5mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
1152 / 15/02/2005 Contract De Concesiune nr. 286, din 01/07/2000 emis de Primaria Dr. Tr. Severin (act additional la contractul de concesiune nr. 286/01.07.2000 emis de Primaria Dr. Tr. Severin), B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniul privat, dobandit, prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR. TR. SEVERIN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12816)	A1
43750 / 18/11/2021 Act Administrativ nr. 95, din 27/04/2021 emis de PRIMARIA MUN. DROBETA TURNU SEVERIN, Act Administrativ nr. 29899, din 16/10/2020 emis de C. P. M. Drobeta Turnu Severin, Act Administrativ nr. 43425, din 03/11/2021 emis de PRIMARIA MUN. DROBETA TURNU SEVERIN, B2 In temeiul art. 156, alin. 4 din Reg. Ord. 700/2011 al D.G. ANCP, se noteaza modificarea domeniului imobilului inregistrat sub A1 in sensul trecerii bunului imobil din public in privat.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
1153 / 15/02/2005 Contract De Concesiune nr. 286, din 01/07/2000 emis de Primaria Dr. Tr. Severin (act additional la contractul de concesiune nr. 286/01.07.2000 emis de Primaria Dr. Tr. Severin), C1 se noteaza concesiune pe o perioada de 49 ani (putand fi prelungit pe o perioada de 24 de ani, daca proprietarul nu schimba destinatia terenului) 1) SC PROXON SA, CIF. 4695628 , cu sediul in Dr. Tr. Severin OBSERVATII: (provenita din conversia CF 12816)	A1

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4810	Din acte: 813 Masurata: 835	in acte 813.5mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tărâș	Parcelă	În repa	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte 813 Masurata 835				

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,

18-11-2021

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

BIBICA ZARAFESCU

Bibica Zarafescu (nume, prenume)

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

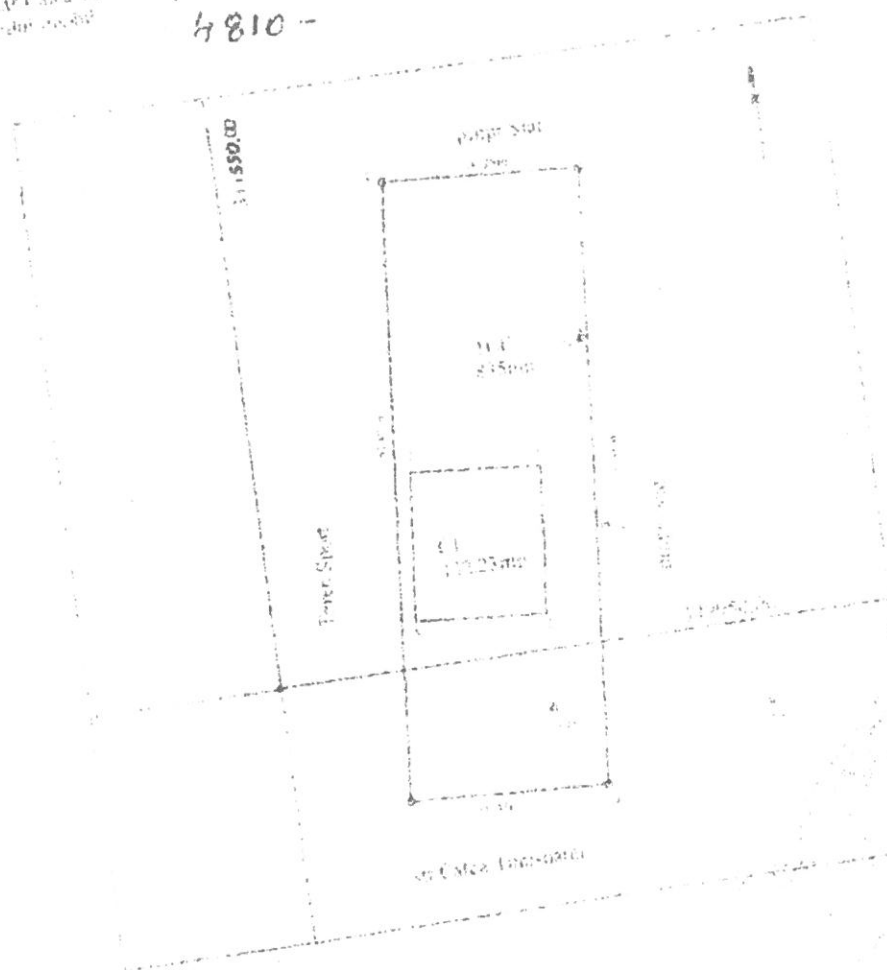
**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARI
A CORPULUI DE PROPRIETATE**

URGENT
TO DIRECTOR, FBI
FROM SAC, NEW YORK (100-8769)
SUBJECT: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Quadravilari
S. 274 - 283

Address: 30 Gates Road, Suite 100, 77045, Houston,
TX 77045

4810 -



10.01.2001

152



1990

ROMANIA
Județul MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 47645 din 10/12 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1563 din 10/12 2021

În scopul: concesionării imobilului teren

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ DIRECTIA PATRIMONIU

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul _____ sectorul _____, cod poștal _____ str. M. KOGĂLNICEANU nr. 2 bl. VT3, sc. 1, et. P ap. _____ telefon/fax 0252 316317, e-mail _____, înregistrată la nr. 47645 din 08.12.2021.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Mehedinți, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU-SEVERIN, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. CALEA TIMISOAREI, nr. 177A bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin ³⁾ Act Administrativ nr.95 din 27.04.2021 emis de Primăria Drobeta Turnu Severin, Contract de concesiune nr.286 din 01.07.2000 emis de Primăria Drobeta Turnu Severin, Carte funciară nr. 60707, Număr cadastral 4810

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 5421/2005 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.219/2010

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, teren este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este domeniu privat al Primăriei Drobeta Turnu Severin conform Act Administrativ nr.95 din 27.04.2021 emis de Primăria Drobeta Turnu Severin, Carte funciară nr. 60707, Număr cadastral 4810, teren concesionat către S.C. PROXON S.A pentru o perioadă de 49 de ani (putând fi prelungit pe o perioadă de 24 de ani, dacă proprietarul nu schimbă destinația terenului) conform Contract de concesiune nr.286 din 01.07.2000 emis de Primăria Drobeta Turnu Severin.

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are funcțiunea de curți construcții și este destinat construirii de spații industriale, spații comerciale, instituții publice, construcții pentru activități nepoluante, construcții cu regim mic de înălțime, construcții de locuințe propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei industriale.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

³⁾ Date de identificare a imobilului – teren și/sau construcții – conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

*Acest document conține date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile regulamentului (UE) nr.679/2016

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul, teren cu suprafața din acte de 813mp, cu suprafața măsurată de 835mp identificat prin Cartea funciară nr. 60707, Număr cadastral 4810, este situat în UTR 35, conform PUG aprobat prin HCL nr.219/2010, unde:

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise reconversii în zona industrială.
- Sunt permise spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise construcții cu regim mic de înălțime, construcții propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei industriale.
- Interdicție temporară de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism.
- Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor special de intervenție: pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.
- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, (vezi cap. L.1.2 din prescripții generale ale Regulamentului), construcții cu profil industrial și agricol care poluează aer – apă – sol.
- interdicție definitive de construire pe spațiile publice: trotuare, alei, spații plantate, etc.
- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru/întrucât

* concesionării imobilului teren *

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA DE PROTECTIE A MEDIULUI

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, (copie legalizata), teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie);
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Direcția Taxe și Impozite

SC Brantner Serv. Ecologice SA

Inspectoratul de stat în construcții MH

Aviz Direcția Județeană pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Național Mehedinți

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Expertiză tehnică

Studiu geotehnic

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

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

PRIMAR

(numele, prenumele și semnătura)

MARIUS VASILE SCRECIU



SECRETAR

(numele, prenumele și semnătura)

MIRELA PĂSAT

ARHITECT SEF,

(numele, prenumele și semnătura)

ȘTEFAN BURLACU

ÎNTOCMIT

MIHAELA NITULESCU

ȘEF SERVICIU

MARIA MARONIESCU

Achitat taxa de scutit

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

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Ianuarie 2022

1. Postat 05 ianuarie 2022

Teren de vânzare Cartier Apolodor 70 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 733 m²

Descriere

Teren de vânzare Cartier rezidential Apolodor , strada Calinesti.
Terenul are 733 m.p. , este racordat la apa și canalizare cu câte 2 racorduri de fiecare
pentru un mai bun acces , este racordat la gaze naturale, curent trifazic, are patru
accese la proprietate pentru o mai buna poziționare a casei și a înărărilor, este curatit,
nivelat si balastat. Cartierul este nou și se afla în spatele Cora și Dedeman .Pretul este de
70 euro per metru patrat .

Pentru mai multe detalii tel. 0745484622

Vanzator

virgil

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ pe 08 ianuarie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

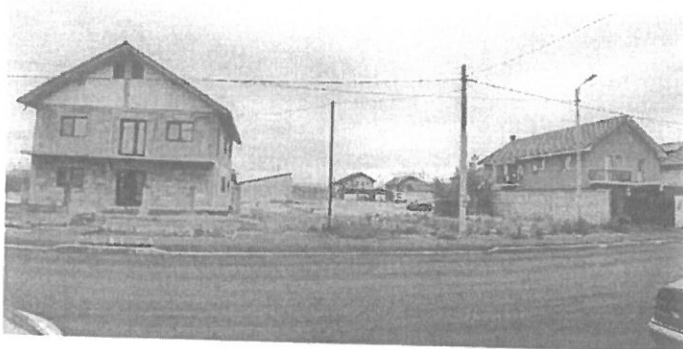
074 548 4622 Trimite mesaj

ID: 227267690 Vizualizări: 2453



Postat 05 ianuarie 2022

2.Teren 544 mp, cartier Apolodor **98 Eur/mp**
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 544 m²

Descriere

Vand teren intravilan, cartier Apolodor, 544 mp, cu carte funciara.
Front stradal 17 m, amenajat pentru acces vehicul, strada asfaltata, cu 4 benzi; toate utilitatile: apa, canalizare, gaz, curent electric.
Terenul este curatit, nivelat, partial betonat.
Pret 98 Eur/mp.

Vanzator

Gabi

Pe OLX din octombrie 2015

Activ azi la 10:19

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 017 9083 Trimite mesaj

ID: 229101031 Vizualizări: 1327



3. Postat 19 decembrie 2021

Teren intravilan Drobeta Turnu Severin 45 500 €, 74 Eur/mp

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 613 m²

Descriere

Vând teren intravilan în Drobeta Turnu Severin, cartierul Veterani, in suprafată totala de 613mp , cu acces direct la bld.Vârciorova și utilități la dispoziție.

Vanzator

doru

Pe OLX din mai 2014

Activ azi la 03:46

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

075 333 7711 Trimite mesaj

ID: 228012766 Vizualizări: 2503

