



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. 42

**privind aprobarea prețului de vânzare al terenului în suprafață de 155 m²
din Drobeta Turnu Severin, strada Transilvaniei, nr. 31, identificat prin NC 58242,
stabilit prin Raportul de evaluare nr. 124T / 22.12.2021**

Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți;

Având în vedere:

- Raportul înregistrat sub nr. 87 / 20.01.2022 al Direcției Patrimoniu, privind aprobarea prețului de vânzare al terenului în suprafață de 155 m², situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, strada Transilvaniei, nr. 31, identificat prin NC 58242;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 88 / 20.01.2022;
- Dispozițiile art. 364 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;
- 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 196 alin. 1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă prețul de vânzare, în sumă de 68330 lei (13805 euro) cu privire la suprafața de teren de 155 m² din Drobeta Turnu Severin, strada Transilvaniei, nr. 31, identificat prin NC 58242.

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 124T / 22.12.2021 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Octavian Bordei prevăzut în Anexa nr. 1 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 cumpărător, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 4. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Direcției Economice și Direcției Patrimoniu din aparatul de specialitate al primarului.

Art. 5. 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**

Client

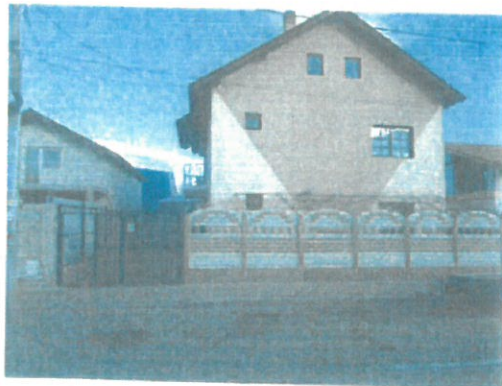
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.124T/22.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti - constructii , cu S=155 mp , delimitat , CF 58242, NC 58242 ,
Certificat de Urbanism nr. 396/22.05.2005 , situat pe str. Transilvaniei nr.31 , zona
INSCR CONSTRUCT , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .



Valoarea de piata = 68.330 LEI sau 13.805 EURO

Decembrie 2021

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

Raport de evaluare teren cu S=155 mp , vanzare , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

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

Intocmit
Octavian Bordei




Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific 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 2020 , analizele opiniile si concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si sunt opinii si concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

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

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

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu SEV 2020;

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

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



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr.49485/21.12.2021 si a contractului de prestari servicii nr. 1894/22.01.2021 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii cu S=155 mp > , situat pe strada b-DUL Mihai Viteazu nr.1R , CF 66520 , 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 furnizate de d-voastra, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Durata de valabilitate a raportului de evaluare , depus la biroul d-voastra de patrimoniu , este limitata in timp.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2020.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=155 mp , delimitat , CF 58242, NC 58242 , Certificat de Urbanism nr. 396/22.05.2005 , situat pe str. Transilvaniei nr.31 , zona INSCR CONSTRUCT si Service Peugeot , 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 , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	68.330 LEI Echivalent 13805 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 89,07 Euro/mp
1Euro= 4,9491 lei , valabil ptr. 22 Decembrie 2021



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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara indelungata.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan curti constructii cu $S=155$ mp .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat : Octavian Bordei , autorizat EPI si EBM , leg.10866

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

Cod de inregistrare fiscala :193842352

Telefon .0744/581141

E-mail : tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=155 mp , delimitat , CF 58242, NC 58242 , Certificat de Urbanism nr. 396/22.05.2005 , situat pe str. Transilvaniei nr.31 , zona INSCR CONSTRUCT , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

4.Scopul evaluarii .

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

5.Baza evaluarii .

Evaluarea executata in prezentul raport , este in concordanta cu cerintele clientului si reprezinta valoarea de piata , stabilita in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2020.

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= 155 mp a putut fi identificat exact , pe strada



Transilvaniei nr. 31 , existand un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament .

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina .

Valoarea estimata poate sa constituie valoarea de piata a proprietatii.

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

7.Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 22.12.2021.

Data raportului este 22.12.2021.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9491 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 21 Decembrie 2021 , ora 11 , in lipsa proprietarului cu un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2020 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluarii .

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

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 01.09.2020 astfel :

- SEV – Cadru general
- SEV101 – Sfera misiunii de evaluare
- SEV 102 - Implementarea
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- 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 evaluarii :

- a.Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu

12.Informatii utilizate

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



Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);
 Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
 Baza de date a evaluatorului;
 Informatii existente pe site-uri de Internet;
 Informatii furnizate de catre agentii imobiliare (Kat Imobiliare , Georgia Imobiliare etc.);
 Ziarele locale ale municipiului Drobeta Turnu Severin : "Piata Severineana"
 si " Publistar."
 Site-ul www.OLX.ro
 Piata imobiliara referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare similare din zona in care se situeaza proprietatea supusa evaluarii.

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului , cu un extras de carte funciara si un plan cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu S= 155 mp a putut fi identificat pe str. Transilvaniei nr.31 , , ca teren cu sarcini constructive.

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

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

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

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



- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- planurile de situatie si materialul ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor



informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .

- prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii , dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea din planul de situatie al proprietatii evaluatorul nu are 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.

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 după această dată , perioada în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general , când are loc operațiune de evaluare , stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specific și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor , evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta , la data evaluării .

Acest raport de evaluare este confidențial , destinat numai scopului precizat și ptr. uzul clientului și destinatarului . Nu accept nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane , fie ptr. scopul declarat , fie ptr. alt scop , în nici o circumstanță .

14. Declarația de Conformitate.

Evaluarea s-a făcut ținând cont de prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR de legislația fiscală și contabilă aplicabilă.

Orice deviere de la standarde a fost explicată în cuprinsul prezentului raport de evaluare. Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.

Confirm ca :

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoscute ale evaluatorului.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici-un aspect al Raportului.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate , de calificare profesională.
- evaluatorul are experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea și nici-o persoană , cu excepția celor specificate în raport , nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

15. Responsabilitatea față de terți :

- nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate , în 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 acceptă valoarea de piață rezultată în condițiile menționate în raport.



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara 44975/26.11.2021 , terenul cu S=155 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , str. Transilvaniei nr.1, nr cadastral 58242 , CF 58242 avand :

- teren cu S=155 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

2791/30.03.2005

Contract de concesiune nr. 450/09.08.2004 emis de Primaria Drobeta Turnu Severin.

B1. Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniul privat dobandit prin Lege coat actual de 1/1 in favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin .

C.Partea a III –a – Sarcini

Act notarial nr. 1398/25.09.2012 emis de Primaria DTS .

B2.Intabulare drept de concesiune pe o durata de 49 de ani in favoarea lui Bodea Castela si Bodea Cornel .

2.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- zona rezidentiala 100% , intr-o zona semiperiferica a municipiului , service Peugeot .

* Artere principale de circulatie : str. Transilvaniei

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

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

3.Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential 90%.
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 700 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 500m ,



- Unități de învățământ – la 1000 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 800 m.
- Sedii de bănci – 900 m (BRD).
- Primaria – la 2000 m
- Parcuri – la 2000 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2500 m
- Padure – Padurea Crihala la 3.500 m

4. Utilități edilitare la limita proprietatii.

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

**Concluzie privind zona
de amplasare**

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidențială 190% , cu o amplasare favorabilă , având mijloace de transport în comun la 700 m.
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat.

Descriere terenului intravilan , S=155 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=203 mp , se afla positionat semiperiferic , in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona service Peugeot , str. Transilvaniei nr.1 , cu iesire la o strada .

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

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

Drumul de acces la teren se constituie din str. Transilvaniei afaltata . Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 155 mp :

- la Est – NC 4862
- la Vest – NC 53317
- la Nord – domeniul public si NC 54199
- la Sud - str. Transilvaniei



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.

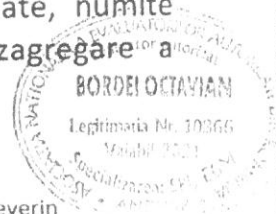
O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ 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 banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

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

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



Zona analizata este rezidentiala

Tipul pieței

*Încadrarea în piața proprietatilor **rezidentiale***

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă 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 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 urbana 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 instalata în ultimele săptămâni.

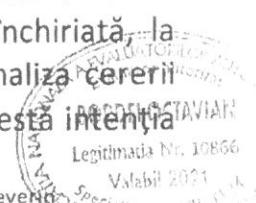
Usor mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul proprietatilor comparabile oferite pe piață este în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalata în ultimele luni.

Se preconizează o scădere a preturilor, datorata scaderii cererii pentru asemenea proprietati și a lipsei de interes din partea potentialilor cumparatorii.

Analiza cererii

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

În domeniul proprietăților imobiliare industriale, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția



pentru achiziționarea sau închirierea de spații de 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 să fie 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 practice 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 90%. Conform observatiilor din zona , a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a Certificatului de Urbanism pus la dispozitie , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren intravilan curti-constructii.**

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

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

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

..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 2020* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

Evaluare teren cu S= 155 mp –Evaluare prin Piața

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
155	528	320	500
PREȚ OFERTA (EURO)	70,224	32,000	47,500
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 133.0	€ 100.0	€ 95.0
Marja de negociere estimată, 5-25 (%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-13.30	-10.00	-9.50
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	119.70	90.00	85.50

Tabel de calcul

1 EUR=

22.12.2021

4.9491

Teren intravilan cu S= 155 mp, nr cadastral = 68242

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	155.0	528	320	500
<i>Data ofertei</i>	Decembrie 2021	Decembrie 2021	Decembrie 2021	Decembrie 2021
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		119.70	90.00	85.50
Marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât 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		119.7	90.0	85.5
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		0%	0%	0%
finantare (Euro/mp)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		119.70	90.00	85.50
Condițiile de finanțare sunt "la piață" ptr. toate comparabilele,				
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții		0%	0%	0%
vanzare		0	0	0
Pret corectat (EURO)		119.70	90.00	85.50



Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	Decembrie 2021	Decembrie 2021	Decembrie 2021	Decembrie 2021
Ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		119.70	90.00	85.50
Condițiile de piață sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , luna Decembrie 2021 , fata de subiect Decembrie 2021 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		119.70	90.00	85.50
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiect care este tot rezidential				
Localizare	str.Transilvaniei -Zona Peugeot	Aeroport -Zona fostul Penny	Zona Bricodepot	Zona Tineri casatoriti
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10.0%	10.0%	10.0%
Preț corectat (Euro / mp)		131.67	99.00	94.05
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)	155.0	528	320	500
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-11%	-5%	-10%
		-14.48	-4.90	-9.69
Se considera un teren valoros de pana la 500 mp .Ptr. diferente se aplica o ajustare de +/- 3% ptr. fiecaree 100 mp diferenta.. Astfel comparabila A se va ajusta cu $(155-528)/100 \times 3\% = -11\%$, comparabila B se va ajusta cu $(155-320)/100 \times 3\% = -4.95\%$, iar comparabila C se va ajusta cu $(155-500)/100 \times 3\% = -10.3\%$				
Deschiderea terenului	deschidere la o strada	deschiderea la o strada	deschiderea la o strada	deschiderea la o strada
ajustare pentru deschidere la un drum acces (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Nu se aplica ajustari ptr. comparabilele A B si C care au deschidere la o strada , ca si subiectul aflat in evaluare .				
Tipul de drum de acces	asfalt	balastat	balastat	balast
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		5%	5%	5%
		6.58	4.95	4.70
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-7.90	0.05	-4.98
Se aplica ajustari de +5% ptr. comparabilele A B si C care au deschidere la un drum balastat . Fata de subiect care are deschidere la un drum asfaltat				
Preț corectat (Euro / mp)		123.77	99.05	89.07

BORDEI OCTAVIAN

Legitimati Nr. 10366

Valabil 2021

Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	apa++e.e.	e.e.	apa+canal+e.e.
		3%	6%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		3.71	5.94	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		127.48	104.99	89.07
S-au aplicat ajustari de 3% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus, in cazul de fata s-au aplicat ajustari ptr. compabilela A 1 utilitati X 3% = 3%, ptr. comparabila B 2 utilitati x 3% = 6%, iar comparabila C care aceleasi utilitati ca si subiectul nu se aplica ajustari.				
ajustare totală netă		8	15	4
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		6.5%	16.7%	4.2%
ajustare totală brută		37	25	23
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		30.7%	27.5%	26.8%
Preț corectat (Euro / mp)				89.07

Suprafata teren exclusiv = **155.00** mp

Valoare Euro = **13805.85**

Valoare teren exclusiv = **68,327 LEI**

Valoare totala teren rotunjita = **68,330 LEI**

Valoarea de piata estimata a terenului ar putea fi: 13.805 Euro sau 68.330 lei

Valoarea unitara a terenului = 89,07 E/mp ,

1 Euro= 4,9491 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect, un teren intravilan curți -construcții cu S=155 mp, delimitat, CF 58242, NC 58242, Certificat de Urbanism nr.

396/22.05.2005, situat pe str. Transilvaniei nr.31, zona INSCR CONSTRUCT și Service Peugeot, municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți.

Ptr. terenul aflat în evaluare a putut fi prezentat un plan de situație valid, cu vecinatati. Terenul este împrejmuit și cu sarcini (casa P+E).

Identificarea a fost realizată la fața locului, zonal.

Comparabile de vânzări au fost obținute de pe Internet ca valabilitate luna Decembrie 2021.

La data vizionării, terenul cu S=155 mp, avea sarcini constructive supraterrane.

În urma aplicării unei singure abordări de evaluare, Piața (Comparatii) au rezultat următoarele valori de piață:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIAȚA (ROT.)	68.330 LEI Echivalent 13.805 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitară a terenului = 89,07 Euro/mp.

1Euro= 4,9491 lei, valabil ptr. 22 Decembrie 2021

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:

- comanda de evaluare 49485/21.12.2021
- extras de carte funciara 44975/26.11.2021
- plan de amplasament
- Certificat de Urbanism 396/22.05.2005
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C
- fotografii.

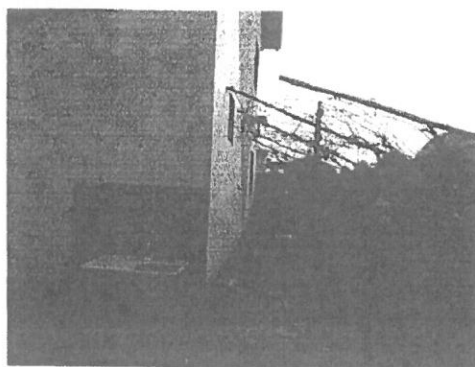
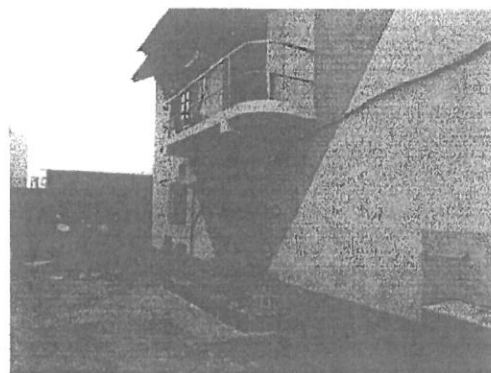
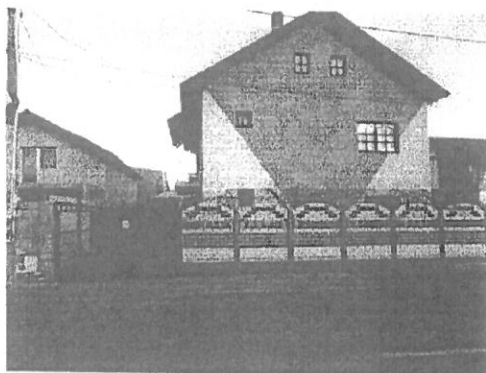
Evalutor Autorizat ANEVAR
Ing. Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu S=155 mp ,str. Transilvaniei nr.31
 Imagini din zona



Imagini cu terenul



Al / Donurile Primar,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI		
DROBETA TR. SEVERIN		
INREGISTRAT NR.	30766	
2021	LUNA 09	ZIUA 22

Subsemnata, Doamna Costela comasionala a terenului situat in Drobeta Turnu Severin, strada Transilvaniei nr. 31, prin Contractul de comasune nr. 650/09.08.2021, dolesc cupădarea terenului mai sus mentionat in rate egale.

Mentionez că am achitat integral comasuna.

Vă mulțumesc!

Achitat Costela

Al. Măhău

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN		
DIRECȚIA PATRIMONIU		
INREGISTRAT NR.	9650	
AN 2021	LUNA 09	ZI 23

22.09.2021

0757040804

Bucur Costela

Donurile Primar al municipiului Drobeta Turnu Severin



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. 58242 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 44975
Ziua 26
Luna 11
Anul 2021

Cod verificare
100110046759



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi 13130
Nr. cadastral vechi 4920/2

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str. Transilvaniei, Nr. 31, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58242	155	Construcția C1 înscrisă în CF 58242-C1 notet cu 2CC

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2791 / 30/03/2005		
Contract De Concesiune nr. 450, din 09/08/2004 emis de Primaria Mun. DR.Tr. Severin;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13130)	A1
12985 / 20/05/2013		
Act Notarial nr. 1398, din 25/09/2012 emis de Primaria Dr Tr Severin;		
B2	se noteaza repozitionarea imobilului de sub A1 conform planului de amplasament si delimitare a imobilului anexa la partea la a cartii funciare	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2792 / 30/03/2005		
Contract De Concesiune nr. 450, din 09/08/2004 emis de Primaria Dr.Tr. Severin;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 49 de ani 1) BODEA CASTELA, -casatorita cu 2) BODEA CORNEL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13130)	A1

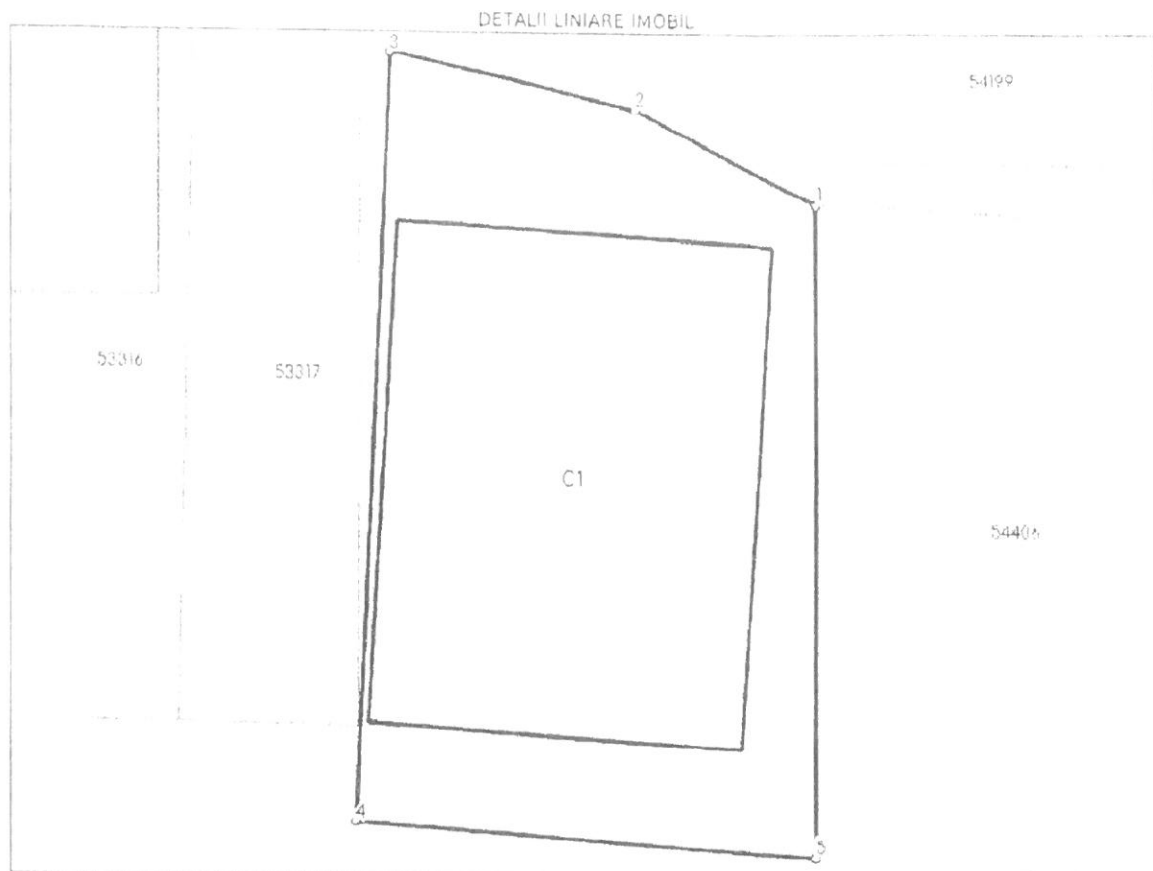


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58242	155	notat cu 2CC

* 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	155	-	-	-	Teren Primărie Drobeta Turnu Severin

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.48
2	3	5.559
3	4	16.747
4	5	10.184
5	1	14.217

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

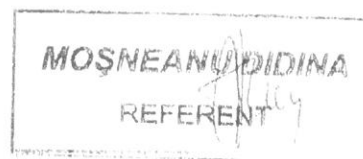


Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

26/11/2021, 09:26



NC 52784
Ctr. A. Salicby

1000
53516

NO 53242

NO 53006

PAUSE VANCE

INSCR. CONSTR.

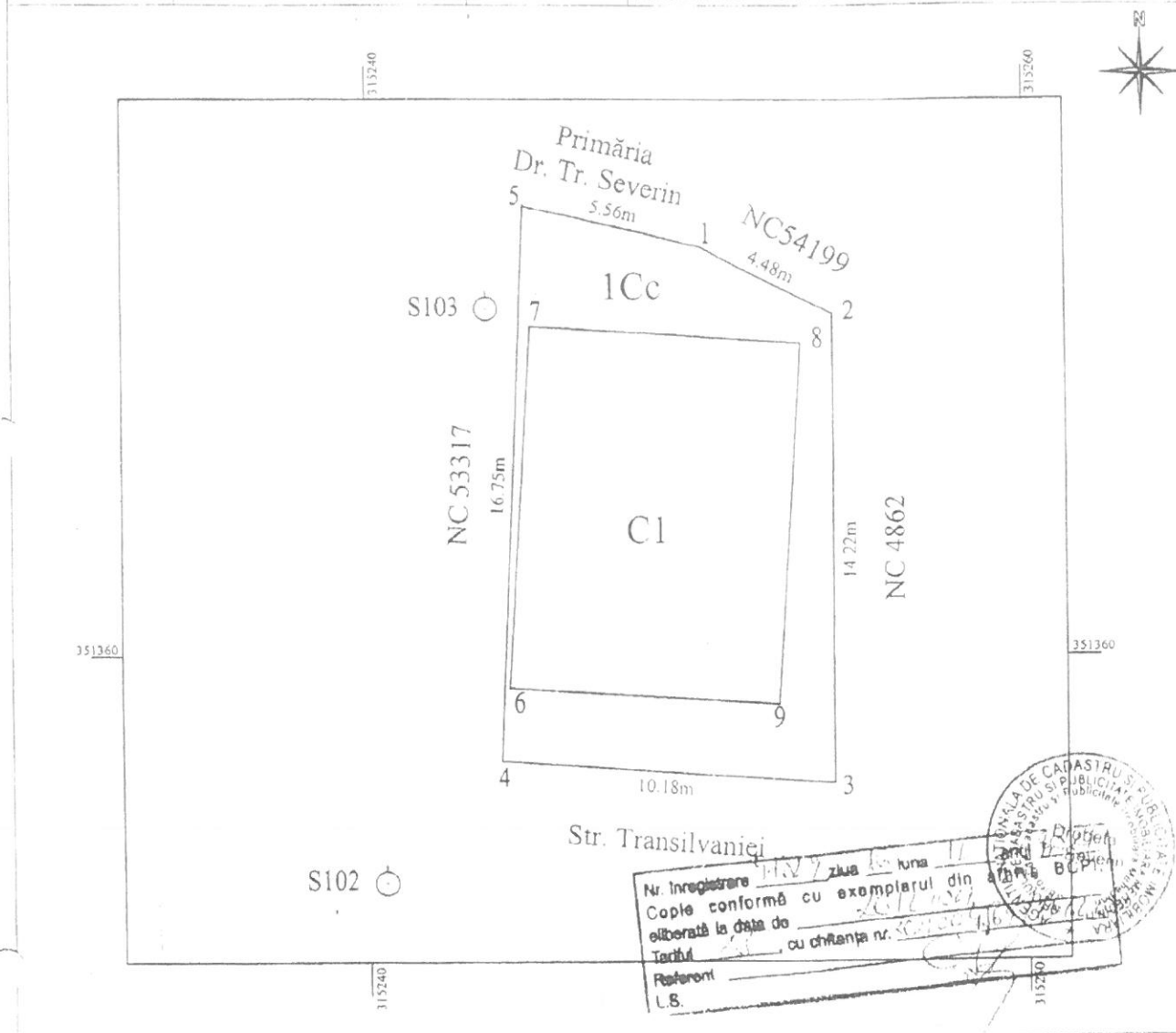
Mr. V. G. G. G.

1000
53516

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

intravilan
scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
4920/2	155	Jud. Mehedinți, Mun. Drobeta Turnu Severin, loc. Drobeta Turnu Severin str. Transilvaniei, nr 31
Carte funciară nr.	58242	UAT DROBETA TURNU SEVERIN



A. Date referitoare la teren

Nr.	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Valoare de impozitare	Mențiuni
1	Cc	155	31000	Imobilul este împrejmuit cu gard de bolțari (1-2-3), gard de scândură (3-4)
Total		155	31000	

B. Date referitoare la construcții

Cod Construcție	Suprafață construită la sol (mp)	Valoare de impozitare	Mențiuni
C1	90,89	167 697	Este construită în 2008 în regim P+1 cu fundație de beton armat, zidărie din bolțari și este acoperită cu țiglă, S c. desf. = 186,33mp, fără certificat energetic și nu este dotată cu lift

INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE PROECȚIE STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	E [m]	N [m]
1	315250.179	351372.379
2	315254.185	351370.374
3	315254.157	351356.157
4	315243.997	351356.854

Executant:

Ing. RAPCEA D. Constantin

Data: 05.10.2012

GUSTĂ GEORGETA

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

F 64
Pag. 1

Primar
Nr. _____ din _____

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 296 din 24.5.2005

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ BODLA CASABELA
domiciliul ⁽²⁾ _____
cu _____ în județul _____ municipiul _____
sediu _____ orașul _____ Drobeta Turnu Severin
satul _____ comuna _____
strada Transilvaniei sectorul _____ cod poștal _____
telefon/fax _____ nr. 31 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
înregistrat la nr. 019 din 09.05.2005 e-mail _____ 20 _____

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

CERTIFICĂ

Pentru imobi - teren și/sau construcții - situat în județul _____
municipiul _____
orașul Drobeta Turnu Severin satul _____ sectorul _____
comuna _____
cod poștal _____ strada Transilvaniei nr. 31 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
sau identificat prin plan de situație, plan înregistrare în carte și carte de pro-

În temeiul elementărilor documentației de urbanism nr. _____ / _____, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată
cu hotărârea Consiliului județean / local _____ nr. _____ / _____

1. REGIUL JURIDIC

- teren este situat în zona de dezvoltare urbană a municipiului Drobeta
Turnu Severin și este destinat construcției de locuințe individuale
destinate

2. REGIUL ECONOMIC

- teren este destinat construcției de case individuale
destinate

Se înregistrează și înmânează actul de urbanism
Adresa solicitantului

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:

d. 3. Studii de specialitate:

e. Documentele de plată ale următoarelor taxe:

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

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

PRIMAR,
(numele și prenumele,
semnătura)

L.S.



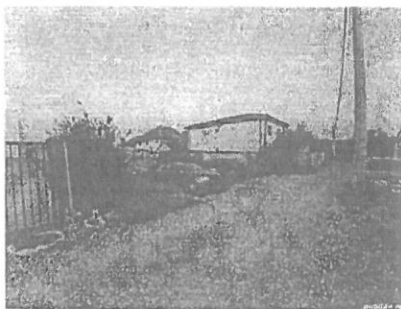
SECRETAR,
(numele și prenumele,
semnătura)

ARHITECT ȘEF,
(numele și prenumele,
semnătura)

Achitat taxa de: 17.000 lei, conform chitanței nr. 17.000 / 2015

Vanzari terenuri intravilane –Drobeta Turnu Severin
Decembrie 2021

1Teren intravilan 528 mp



Detalii

Preț / m²: 132,58 €

Suprafață utilă 528 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Descriere

Vand teren intravilan, 528 mp., pe strada Artileriei nr.4, langa intersectia cu strada Marinei, in spate la fostul Penny, dimensiuni teren 17,5m(latime) x 30m(lungime).Nu raspund la mesaje, 133 de euro mp negociabil.

Postat pe: 08.11.2021 Actualizat pe: 11.12.2021

Tel.0728/845558



2 Vând teren 100 EUR

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe harta
Valabil din 13.12.2021 17:50:25



Descriere

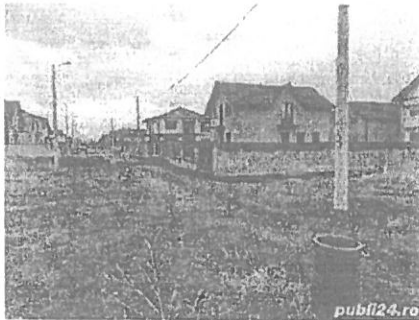
Vând teren 320mp, in zona Bricodepot, la intersecția str. Aluniș cu str. M.Kogalniceanu. P
Tel.0741/027941



3.Teren 500 mp 95 EUR

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin

Valabil din 13.12.2021 09:46:23



Descriere

Teren in suprafata de 500 mp ,avand categoria de folosinta de curti constructii, deschidere front stradal de 18 ml, la teren sunt toate utilitatile.

Terenul se afla pe strada Orhideei.

Tel.0731/265840

