

Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.47T/10.05.2023

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti -constructii avand **S=4.239 mp** , **Lot.12** , situat in zona Banovita FN , periferic , CF 69660 , nr. cadastral 69660 , Certificat de Urbanism nr.405/04.04.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Val. de piata ptr.teren cu S= 4.239 mp : 575.060 LEI sau 116.657 EURO

Mai 2023

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

Raport de evaluare teren intravilan cu S=4.239 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Declaratia de Conformitate ,

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

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

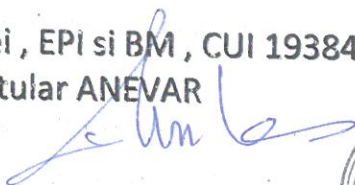
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionarii.

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

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

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

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



Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.4
Premizele evaluarii.....	pag.5
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
Evaluator Octavian Bordei




SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr. 17206/8.05.2023 si a contractului de prestari servicii nr. 506/06.01.2023 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti –constructii cu S=4.239mp > CF 69660 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

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

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

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-constructii cu S=4.239 mp , Lot.12 , situat in zona Banovita FN , CF 69660 , nr. cadastral 69660 , Certificat de Urbanism nr.405/04.04.2023 , 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 cu S= 4.239 mp , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	575.060 LEI Echivalent 116.657 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 27,52 Euro/mp
1Euro= 4,9295 lei , valabil ptr.9.05.2023



Calculul valorii de concesiune ptr. 4.239 mp de teren .

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

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

- 575.060 lei : 49 ani x 49/25 = 23.002 lei/an (4.666 Euro/an).

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

- 23.002 lei/an : 12 luni = 1.917 lei / luna (389 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 curti constructii cu S=4.239 mp.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-constructii cu **S=4.239 mp , Lot.12** , situat in zona Banovita FN , CF 69660 , nr. cadastral 69660 , Certificat de Urbanism nr.405/04.04.2023 , 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 si concesionarii.

5. Baza evaluarii .

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

Conform acestor standarde :

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

6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :



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

6.Mentiuni .

La momentul evaluarii , terenul cu S=4239 , a fost vizionat in lipsa proprietarului , existand , un plan de amplasament si un extras CF valabil .

La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive si incarcat ce resturi materiale.

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 9.05.2023 (data vizionarii).

Data raportului este 10.05.2023

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9295 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 9.05. 2023 , ora 11 , in lipsa proprietarului , dar in prezenta solicitantului de concesiune , cu un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

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

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

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

11.Cadrul legislativ , standarde

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

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



Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

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

12. Informatii utilizate

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

Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

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

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului , dar in prezenta solicitantului la concesiune , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu $S = 4239$ mp , a putut fi identificat in zona Banovita Nord , periferic , in baza unui plan de amplasament , ca teren fara sarcini constructive , dar plin cu resturi materiale si pamant.
- conf. Certificat de Urbanism terenul are destinatia industrial- comerciala. Evaluatorul nu a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.

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

Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valoarea



- valoarea estimata ptr. proprietatea identificata in raport.
- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;
 - aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
 - se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
 - material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
 - evaluatorul are informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de utilitati , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
 - se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
 - nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
 - evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
 - se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
 - situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a



acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai 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.
- raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina



Ipoteze speciale semnificative : Nu sunt.

13. Clauze de nepublicare .

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

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

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

14. Declaratia de Conformitate.

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

Orice deviere de la standarde a fost explicate in cuprinsul prezentului raport de evaluare. Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport.

Confirm ca :

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

15. Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 10630 /24.03.2023 , CF 69660 , nr cadastral 69660 , terenul intravilan are S= 4239 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , zona Banovita Nord , cu iesire la un viitor drum .

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 10630 /24.03.2023 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

28686/25.07.2022.

Act notarial nr.1279/21.07.2022 emis de BNP Serban Cosmin Alexandru.

B1.Se infiiteaza cartea funciara 69660 a imobilului cu numar cadastral 69660/UAT Drobeta Turnu Severin , rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr cadastral 58004 inscris in cartea funciara 58004.

B2.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat , cota actual de 1/1 in favoarea lui : **Primaria Drobeta Turnu Severin .**

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu exista sarcini .

4.Descrierea zonei de amplasare .

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

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona periferica a municipiului , zona cartier Bonovita –Nord

*Artere principale de circulatie : **strada Banovita**

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada Banovita asfaltata.

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier industrial -comercial
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – un exista în apropiere
- Unități comerciale în apropiere – la 1200 m
- Unități de învățământ – Sc. Gen. la 1200 m
- Unități medicale – Spitalul Judetean la 3500 m.



- Instituții de cult – la 1200 m.
- Sedii de bănci – 1500m (BRD).
- Primaria – la 2500 m
- Parcuri – la 2500 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 280000 m
- Padure – Padurea Crihala la 3000 m

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: *Nu*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona comercială , cu o amplasare **semifavorabilă** , fara mijloace de transport în comun în apropiere
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient semicivilizat.

5. Descrierea terenului cu $S=4.239$ mp , Lot.12

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 4.239 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla positionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona Banovita Nord , cu iesire la un viitor drum .

La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive supraterrane , dar plin de resturi materiale si pamant.

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

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului
Drumul de acces la teren , in prezent , se face pe un teren apartinand unei terte persoane .

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

Vecinatatile terenului cu $S=4239$ mp , sunt.

- la Est : Lot.13 , viitor drum de acces
- la Vest: NC 53875
- la Nord : NC 68481 si NC 69482
- la Sud :Lot 11



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 ofertă;
- ✓ 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 comerciala.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor comerciale **curti-construcții**.

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

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea piețelor 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 proptietati 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, capabilă să obțină finanțare și să susțină rambursarea", astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr ridicat în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatia , majoritar , comercial 80%. Conform observatiilor din zona , terenul este liber de sarcini constructive si a documentelor avute la dispozitie , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

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

Certificatului de Urbanism 405/04.04.2023.

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

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

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

În conformitate cu Standardelor de Evaluare ANEVAR– **SEV 102**
Implementare, alegerea celei mai adecvate abordări sau metode , depinde de luarea



În considerare a următoarelor elemente:

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

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

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

1.Evaluarea terenului cu S =4.239 mp , prin Piata , Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
4329	2500	3313	2000
PREȚ OFERTA (EURO)	100,000	106,016	58,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 40.0	€ 32.0	€ 29.0
Marja de negociere estimată (5-20%)	-20%	-20%	-20%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-8.00	-6.40	-5.80
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	32.00	25.60	23.20

Evaluare teren cu S=4.239 mp

		1 EUR/1 LEU=	9 05.2023	4.9295
Teren intravilan cu S= 4239 mp , numar cadastral : 69660				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	4239	2500	3313	2000
Data ofertei	Mai 2023	Aprilie 2023	Aprilie 2023	Aprilie 2023
Preț de vanzare negociat -20% - (Euro / mp)		32	25.6	23.2
Marja de negociere (-10%) se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat 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		32.0	25.6	23.2
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		32.00	25.60	23.20
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		32.00	25.60	23.20
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Mai 2023	la piata Aprilie 2023	la piata Aprilie 2023	la piata Martie 2023
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		32.00	25.60	23.20
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind din Aprilie .2023 , fata de sdbiect care este Mai 2023.				
Destinatia terenului	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		10%	10%	10%
		3.2	2.56	2.32
Pret corectat		35.20	28.16	25.52
Se aplica ajustari de +10% ptr comparabilele A, B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este comercial				
Localizare	Cartier Banovie -Nord	Zona Aeroport , dezmembrari	Zona hotel Ellte	Calea Targu Jiului -Centura
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-5.0%	-5.0%	-3.0%
		-2	-1	-1
Preț corectat (Euro / mp)		33.60	26.88	24.82
Se aplica ajustari de -5% ptr. comparabile A B si -3% ptr. comparabila C situate in zone mai bune , fata de subiect situat intr-o zona mai ea.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	4239.0	2500	3313	2000
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-9%	-5%	-11%
		-3.02	-1.34	-2.73
Se aplica ajustari de 0,5 % ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (2500-4239)/100x0,5% =-9 % , comparabila B se va ajusta cu (3313-4239/100 x0,5% =- 5% iar comparabila C se va ajusta cu (2000-4239) /100 x0,5% = -11%				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere de 76.57 m	deschidere de 23,3 m	deschidere de 75 m	deschidere de 20 m
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		5%	0%	6%
		1.78	0.03	1.39
Se aplica ajustari de 0,1%/ml .Comparabila A se va ajusta cu (76.57- 23,3) X 0,1% /ml = +5,3 % % , comparabila B se va ajusta cu (76,57- 75) x 0,1%/ml = -0,1 % , iar comparabila C se va ajusta cu (76,57 -20) x 0.2%/ml = 5,6%				
Planeitate	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru planeitate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-1.24	-1.32	-1.34
Nu se aplica ptr. planeitate , toate terenurile fiind plane .				

Preț corectat (Euro / mp)		32.36	25.56	23.48
Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+e.e	fara utilitati la limita de proprietate	fara utilitati la limita de proprietate	fara utilitati la limita de propr.
		8%	8%	8%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		2.59	2.05	1.88
Preț corectat (Euro / mp)		34.95	27.52	25.36
Se aplica ajustari de 4%/utilitate, ptr. comparabilele A B si C care au lipsa 2 utilitati se aplica o ajustare de 2 utilitati x 4% = 8%.				
ajustare totală netă		0	-1	0
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-0.8%	-2.2%	-0.7%
ajustare totală brută		9	5	7
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		28.1%	18.3%	28.9%
Preț corectat (Euro / mp)			27.52	

Suprafata teren exclusiv = **4,239.00** mp

Valoare Euro = 116657.28

Valoare teren exclusiv = 575,062 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **575,060** LEI

Valoarea estimata a terenului cu S=4.239 mp = 575.060 lei sau 116.657 Euro

Valoarea unitara a terenului = 27,52 Euro/mp

1Euro= 4,9295 lei, valabil ptr.9.05.2023



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-constructii cu **S=4.239 mp , Lot.12** , situat in zona Banovita FN , CF 69660 , nr. cadastral 69660 , Certificat de Urbanism nr.405/04.04.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

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

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Aprilie 2023.

La data vizionarii ,terenul cu S=4239 mp , era liber de sarcini constructive supraterane. .

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	575.060 LEI Echivalent 116.657 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 27,52 Euro/mp

1Euro= 4,9295 lei , valabil ptr.9.05.2023

Calculul valorii de concesiune ptr. 4.239 mp de teren .

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

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

- 575.060 lei : 49 ani x 49/25 = 23.002 lei/an (4.666 Euro/an) .

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

- 23.002 lei/an : 12 luni = 1.917 lei / luna (389 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 si nu este liniară.

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și



metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Anexe:

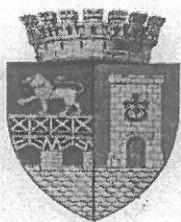
- fotografii.
- comanda de evaluare
- extrasul de carte funciara
- planul de amplasament
- certificatul de urbanism
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR
Ing. Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu $S= 4.239$ mp , zona Banovita Nord , Drobeta Turnu Severin





UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN
Strada Maresal Averescu nr. 2 Drobeta Turnu Severin
Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17
E-mail: primaria@primariadrobeta.ro



APROBAT
DIRECTOR,
LĂPĂDAT RADU

NOTA DE COMANDĂ

NR. 17206/08.05.2023

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.



Având în vedere contractul de servicii nr. 506/06.01.2023 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru:

- imobil teren în suprafață de 1.433 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, Str. Banovița, nr 44A, identificat cu NC 69107;
- imobil teren în suprafață de 2.329 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, Zona Banovița, identificat cu NC 69659;
- imobil teren în suprafață de 1.517 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, Zona Intersectia Str. Traian și N. Grigorescu, identificat cu NC 64717.
- imobil teren în suprafață de 4.239 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, Zona Banovița, identificat cu NC 69660.

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

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 506/06.01.2023 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

Adrian Ofițeru

INSPECTOR,

Mădălina Trașcă

D. and Adrian Ofiter



Domnule Primar -

D. P.
18

Subsemnatul Viavaruonu Domiel in calitate
de adm. la Sc. ROS TRAN PRIMEX
SEL 725/279/2013 - RO 32106658.

Cu dreptul respect vă rog a-mi
oprebi condonarea suprafetui de
4250 mp, teren a aflor in zona
Bamovita, fiindu-mi necesar pentru
porocrea comisarilor a le detine
filmas pe care o admistrat
Shada Brâncoveanu Nr 333 R151 Sc 3.
Ap. 4. in n. Severin.

07.07.2022
Domnule Primar
Procedura legala

Domnule Primar al Municipiului
Drobeta Tr. Severin.

29. 07. 2022

Cu dreptul respect
Domiel

0745460310

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 12244 din 04.04. 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.405... din04.04..... 2023

În scopul: concesionare 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. KOGĂLNICEANU, nr. 2, bl. VT3, sc. _____, et. _____, ap. P, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 12244 din 29.03.2023.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ str. ZONA BANOVIȚA, nr. _____, bl. _____ sc. _____, et. _____ ap. _____, sau identificat prin ³⁾ plan de situație, nr.cadastral 69660, nr.carte funciară. 69660.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 5421/2005
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local HCL 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:** Terenul în suprafață de 4239mp este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și aparține domeniului privat al municipiului, conform act notarial nr.1279 din 21.07.2022, act normativ nr.25 din 21.02.2010.
- 2. REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală curți construcții conform extras de carte funciară nr.69660 și este destinat construirii, de spații prestări servicii, spații administrative, construcții pentru activități nepoluante conform PUG aprobat prin HCL nr. 219/2010.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Potrivit art.13 din Legea nr.50/1991 modificată și completată cu Legea nr.193/2019

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate o închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară potențialului terenului.

Potrivit art.15 din Legea nr.50/1991 modificată și completată cu Legea nr.193/2019

Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații: a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora; b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii; c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani; d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezaastre, potrivit legii; e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

Conform PUG aprobat prin HCL nr.219/2010, terenul cu nr.cadastral 69660 în suprafață de 4239mp este situat în UTR 16 (unitate teritorială de referință), care prevede locuințe cu funcțiuni complementare, spații de comerț, instituții publice și servicii.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, care să nu afecteze funcțiunea de locuit.
- Sunt permise consolidări, supraetajări, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe sau alte funcțiuni complementare.

• se vor autoriza construcții numai cu avizul geotehnicianului

• Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor speciale de intervenție: pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.

• Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994

• se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei

POT propus = 70% , CUT propus = max. 2,5.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat 4) pentru/întrucât

concesionare 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

(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 informația 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, 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
- ☐ iluminatul public

☐ alimentare cu energie termică

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 DE TAXE ȘI IMPOZITE ☐ SC BRANTNER SERV. ECOLOGICE
- ☐ Studiu Geotehnic
- ☐ Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

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

- ☐ Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în țesutul urban
- ☐ Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți
- ☐ INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII
- ☐ Expertiza tehnică

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).
- g) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

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

PRIMAR
(numele, prenumele și semnătura)
MARIUS VASILE SCREGNU

Întocmit,
Ghinea Alexandra

Șef Serviciu,
Maria Marghescu

Achitat taxa de conform chitanței nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
(numele, prenumele și semnătura)
PĂSAT MIRELA

ARHITECT ȘEF,
ȘTEFAN BURLACU



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. 69660 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 10630
Ziua 24
Luna 03
Anul 2023

Cod verificare

100129526124



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti, ZONA BANOVITA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69660	4.239	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28686 / 25/07/2022		
Act Notarial nr. 1279, din 21/07/2022 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se înființează cartea funciara 69660 a imobilului cu numărul cadastral 69660 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 58004 înscris în cartea funciara 58004;	A1
Act Normativ nr. 25, din 21/02/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. DR. TR. SEVERIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN , CIF:44265581		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 58004/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 21883 din 07/08/2012;		

C. Partea III. SARCINI .

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

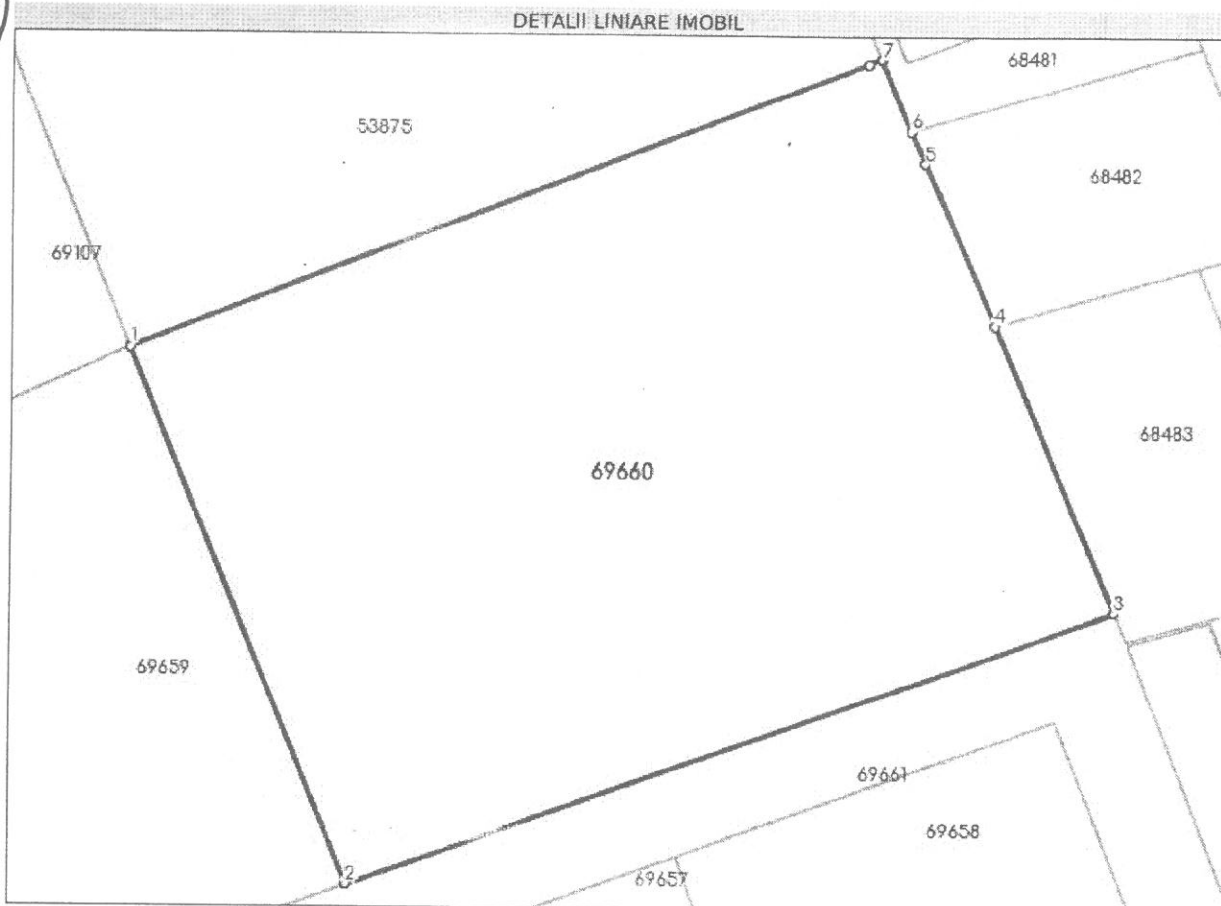


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69660	4.239	

* 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	4.239	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	54.756
2	3	76.574
3	4	29.275
4	5	16.651
5	6	3.349
6	7	7.438



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.242
8	1	74.433

** 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.ancpl.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,

24/03/2023, 11:23



MUFTUREL DANIELA-ȘTEFANIA
REFERENT

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI- LOT12

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69660	4239	Mun. Dr Tr Severin, Zona Banovita Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		DR TR SEVERIN



Distante intre puncte:

D:3-4= 1.24 m

D:4-5= 7.44 m

D:5-6= 3.35 m



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	4239	Intravilan-Teren neimprejmuit
Total	-	4239	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
-	-	-
Total	-	-

Suprafata masurata = 4239mp

Suprafata din act = 24700mp

Executant
BAVALI CONCEPT S.R.L.

Confirm executarea masuratorilor la teren ,
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si corespondenta acesteia cu
realitatea din teren

Semnatura si stampila

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrata si atribuirea numarului
cadastral

Semnatura si parafa

Petre
Cruceru

Digitally signed
by Petre Cruceru
Date: 2022.07.05
11:57:00 +03'00'

Stampila B.C.P.I

Data.....

Elena-Larisa
Barbulescu
BARBULESCU
ELENA-LARISA
OCPI:B,MH,0097
2022.06.28

Data: 23.06.2022

14:02:29 +03'00'

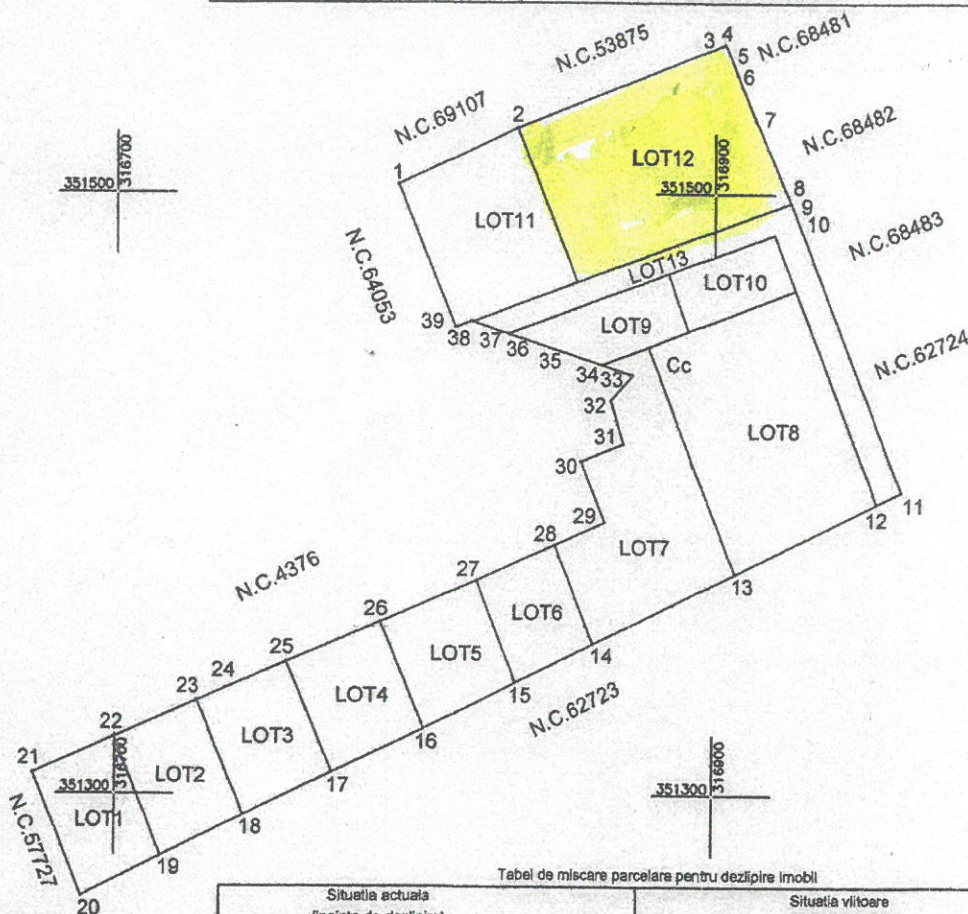
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58004	24700	Mun. Dr Tr Severin, Zona Banovita Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
58004	DR TR SEVERIN	

Distanțe între puncte:

No. Pnt.	Lengths sides L(i,i+1)
1	44.082
2	74.433
3	1.242
4	7.438
5	3.349
6	16.651
7	29.275
8	3.395
9	4.610
10	94.553
11	9.032
12	53.189
13	53.153
14	29.415
15	34.594
16	33.282
17	32.110
18	31.054
19	30.094
20	43.975
21	30.026
22	30.982
23	10.282
24	21.753
25	33.208
26	34.514
27	29.348
28	18.678
29	21.853
30	15.507
31	15.074
32	11.181
33	11.023
34	16.794
35	16.583
36	13.038
37	0.639
38	5.456
39	50.924

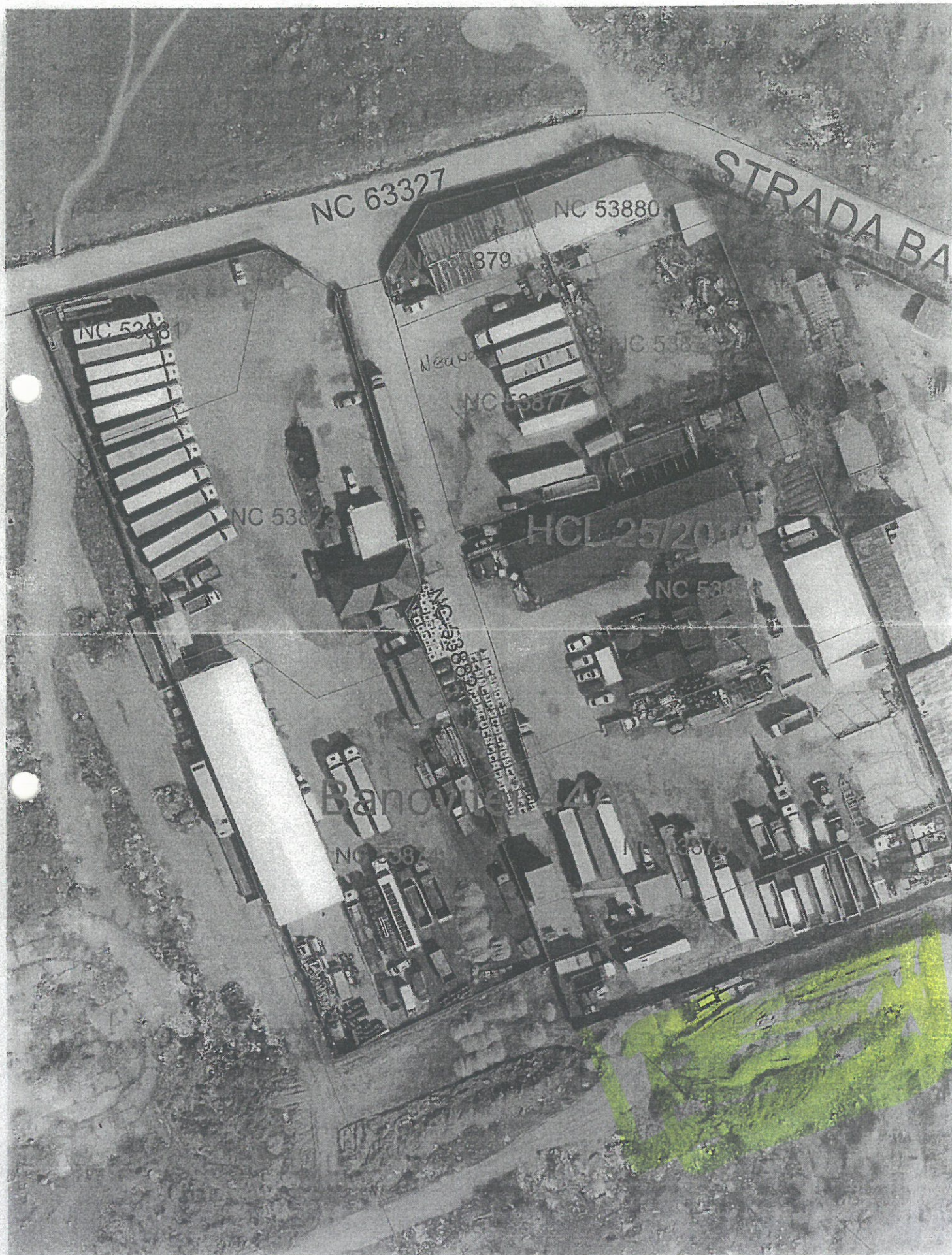


Tabel de miscare parcelare pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
58004	24700	Cc	Intravilan- Terenul neimprejmuit	69649	1300	Cc	LOT1
				69650	1300	Cc	LOT2
				69651	1300	Cc	LOT3
				69652	1300	Cc	LOT4
				69653	1300	Cc	LOT5
				69654	1064	Cc	LOT6
				69655	3012	Cc	LOT7
				69656	4154	Cc	LOT8
				69657	910	Cc	LOT9
				69658	759	Cc	LOT10
				69659	2329	Cc	LOT11
				69660	4239	Cc	LOT12
				69661	1733	Cc	LOT13 - CALE DE ACCES
Total	24700	-	-	-	24700	-	-
Executant: BAVALI CONCEPT S.R.L. Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea Intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral			
Semnatura si stampila Data: 16.08.2022				Semnatura si parea Stampila BCPI Data			

Elena-Larisa
Larisa
Barbulescu

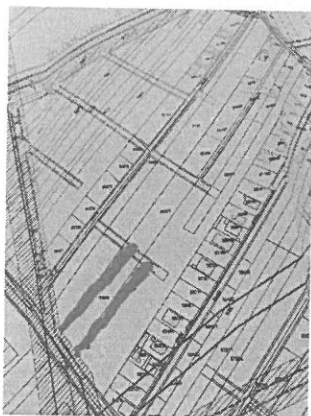
Elena-Larisa
Barbulescu
BARBULESCU
ELENA-LARISA
OCPI:B,MH.0097
2022.06.28 14:03:09
+03'00'



Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta
Aprilie 2023

1. Postat 15 aprilie 2023

Vand teren intravilan, 2500 metri patrati **40 €** , **Prețul e negociabil**
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 500 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan, in zona Aeroport, aproape de dezmembrari si de Carrefour.

Terenul are cadastru si intabulare, este PUZ in zona, acte la zi, zona in care se poate construi. In prima imagine se poate observa ca terenul are conform planului PUZ doua cai de acces, in est si in vest, unde vor fi doua sosele.

Langa teren s-au construit si se construiesc case.

Deschiderea terenului la cele doua sosele este de 23, 3 m.

In zona sunt toate utilitatile: apa, canal, curent, gaz.

Suprafata terenului este 2500 metri patrati, iar pretul este 50 euro/ metru patrat.

Se poate vinde si pe parcele.

Se ofera reducere pentru cine cumpara intregul teren.



PRIVAT

Vios

Pe OLX din **septembrie 2017**

Activ ieri la 20:34

072 280 0044 Trimite mesaj

ID: 226434540 Vizualizări: 5122



2.Postat 09 aprilie 2023

Vand teren intravilan in Drobeta 32 € Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 3 313 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan in Drobeta Turnu Severin, vis a vis de hotel Elite. Inainte de dezmembrare, terenul avea nr Cicero 238 Drobeta Turnu Severin, in suprafata de 3313mp cu deschidere la centura de 75ml, iar la nord are un drum de exploatare. Terenul se poate parcela la cerere . Curent electric in imediata vecinătate la doar 100m. Terenul se afla la o distanta de 3km fata de centrul orasului, respectiv 30 de minute de mers la pas. Pretul afisat se poate negocia in functie de dimensiunea parcelei dorite.

VANZATOR



ionut

Pe OLX din **decembrie 2011**

Activ azi la 09:19

0753 238 259 Trimite mesaj

ID: 225345001 Vizualizări: 2814



3. Teren Calea Tg Jiului 2000mp

Postat 25.04.2023

Sesizează o problemă

Detalii



Preț / m²: 29 €

Deschidere stradala 50 m

Suprafață utilă 2000 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Descriere

Teren intravilan zona de centura , intabulat, unic proprietar. Suprafata 2000 mp (20x100m). Pretabil constructie casa. Pret 29 euro/mp, negociabil.

Proprietar

Tel.0740/650208

