

Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.49T/11.05.2023

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti -constructii avand **S=1.517 mp** , situat pe strada Traian nr. 234 , la intersectia Strazilor Traian cu N. Grigorescu , langa restaurantul London , CF 64717 , nr. cadastral 64717, Certificat de Urbanism nr.404/04.04.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Val. de piata ptr.teren cu S= 1.517 mp : 895.120 LEI sau 181.585 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=1.517 mp , concesiune , 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
Evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

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

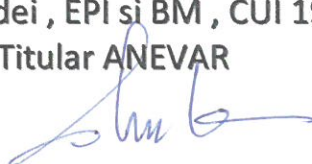
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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

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

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

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



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr. 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=1517 mp > CF 64717 , 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=1.517 mp ,, situat pe strada Traian nr.234 , la intersectia Strazilor Traian cu N. Grigorescu , langa restaurantul London , CF 64717 , nr. cadastral 64717, Certificat de Urbanism nr.404/04.04.2023 , 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= 1.517 mp , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	895.120 LEI Echivalent 181.585 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 119,70 Euro/mp

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



Calculul valorii de concesiune ptr. 1.517 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:

- 895.120 lei : 49 ani x 49/25 = 35.805 lei/an (7263,4 Euro/an).

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

- 35.805 lei/an : 12 luni = 605 lei / luna (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 $S=1.517$ mp.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

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=1.517 mp** ,, situat pe strada Traian nr.234 , la intersectia Strazilor Traian cu N. Grigorescu , langa restaurantul London , CF 64717 , nr. cadastral 64717, Certificat de Urbanism nr.404/04.04.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinți .

4. Scopul evaluarii .

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

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 $S=1.517$, 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 .

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 11.05.2023

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 12 , 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 (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 si a solicitantului la concesiune , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu $S = 1.517$ mp , a putut fi identificat in zona restaurantului London periferic , in baza unui plan de amplasament , ca teren fara sarcini constructive .
- conf. Certificat de Urbanism terenul are destinatie de residential.

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 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 in 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) .Afirmitiile 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 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 10632 /24.03.2023 , CF 64717 , nr cadastral 64717 , terenul intravilan are S= 1.517 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , zona Traian nr. 234 , la intersectia strazilor Traian si Nicolae Grigorescu.

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 10632 /24.03.2023 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

5128/14.11.2018.

Acte administrative emise de Consiliul Local Drobeta.

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 , cartier CPL , zona restaurantului London.

* Artere principale de circulatie : strada Traian

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada Traian asfaltata.

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential 90%.
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 200 m
- Unități comerciale în apropiere – la 200 m
- Unități de învățământ – Șc. Gen. la 100 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 3500 m.
- Instituții de cult – la 700 m.



- Sedii de bănci – 1500m
- Primaria – la 1500 m
- Parcuri – la 1500 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 400 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: Da
- Rețea urbană de gaze: Nu
- Rețea urbană de canalizare: Da

Concluzie privind zona de amplasare

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

5. Descrierea terenului cu S=1517 mp ,

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 1517 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona CPL cu iesire la 2 strazi..

La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive supraterane .

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

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

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

Vecinatatile terenului cu S=1517 mp , sunt.

- la Est : alee de acces str. Traian
- la Vest: strada N.Grigorescu
- la Nord : strada Traian
- la Sud : NC 52757



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 analizată este rezidențială 90%



Tipul pieței

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

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

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

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

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

Analiza cererii

Usor mai redusă, în comparație cu oferta, dar în stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizează a se instala datorită stării de urgență în care se afla țara, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari 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 fizica sau juridica cu putere economică medie, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea", astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr ridicat în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuiesc 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 actuala dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/ declin.

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



Cea mai buna utilizare (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 trebuie sa fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie majoritar , rezidentiala 90%. 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 rezidentiala conf**

Certificatului de Urbanism 404/04.04.2023.

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;

Raport de evaluare teren intravilan cu S=1.517 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



- 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 =1517 mp , prin Piata , Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
1517	1000	500	500
PREȚ OFERTA (EURO)	100,000	75,000	65,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 100.0	€ 150.0	€ 130.0
Marja de negociere estimată (5-20%)	-20%	-20%	-20%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-20.00	-30.00	-26.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	80.00	120.00	104.00

Evaluare teren cu S=1.517 mp

		1 EUR/1 LEU=	9 05.2023	4.9295
Teren intravilan cu S= 1517 mp , numar cadastral : 64717				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	1517	1000	500	500
<i>Data ofertei</i>	Mai 2023	Aprilie 2023	Aprilie 2023	Aprilie 2023
Preț de vanzare negociat -20% - (Euro / mp)		80	120	104
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		80.0	120.0	104.0
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)		80.00	120.00	104.00
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii		0%	0%	0%
vanzare		0	0	0
Pret corectat (EURO)		80.00	120.00	104.00
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)		80.00	120.00	104.00
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind din Aprilie .2023 , fata de sdbiect care este Mai 2023.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		80.00	120.00	104.00
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A , B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este tot rezidential.				
Localizare	Cartier CPL -Zona restaurant London	Zona Aeroport , Severin Shopping Center	strada Cicero - langa centura	strada Iasomieii - langa Carrefour
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10.0%	5.0%	10.0%
		8	6	10
Preț corectat (Euro / mp)		88.00	126.00	114.40
Se aplica ajustari de 10% ptr. comparabile A si C si 5% ptr. comparabila B situate in zone mai putin bune , fata de subiect situat intr-o zona mai buna.				
Caracteristici fizice teren	1517	1000	500	500
Suprafata (mp)				
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-3%	-5%	-5%
		-2.20	-6.30	-5.72
Se aplica ajustari de 0,5 % ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (1000-1517)/100x0,5% =--2,5 % , comparabila B se va ajusta cu (500-1517/100 x0,5% = -5% iar comparabila C se va ajusta cu (500-1517) /100 x0,5%= -5%				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere la 2 strazi	deschidere la o strada	deschidere la o strada	deschidere la o strada
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		5%	5%	5%
		4.40	6.30	5.72
Se aplica ajustari de +5% ptr. comparabilele A B si C care au deschidere la o strada , fata de subiect care o deschidere la 2 strazi.				
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)		2.20	0.00	0.00
Nu se aplica ptr. planeitate , toate terenurile fiind plane .				
Preț corectat (Euro / mp)		90.20	126.00	114.40



Utilitatile tehnico- edilitare in sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+ e.e+canal	apa+e.e	apa+ e.e+canal +gaz	apa+ e.e+canal +gaz
		5%	-5%	-5%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		4.51	-6.30	-5.72
Preț corectat (Euro / mp)		94.71	119.70	108.68
Se aplica ajustari de 4%/utilitate , ptr. comparabilele A +1 utilitate x 5% =5% , iar ptr. comparabilele B si C care au in plus o utilitate 1 utilitate se aplica o ajustare de - 1 utilitati x 5% = -5%.				
ajustare totală netă		15	0	5
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		18.4%	-0.3%	4.5%
ajustare totală brută		19	25	28
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		23.9%	20.8%	26.5%
Preț corectat (Euro / mp)			119.70	

Suprafata teren exclusiv = **1,517.00** mp

Valoare Euro = 181584.9

Valoare teren exclusiv = 895,123 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **895,120** LEI

Valoarea estimata a terenului cu S=1517 mp = 895.120 lei sau 181.585 Euro

Valoarea unitara a terenului = 119,70 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=1.517 mp** ,, situat pe strada Traian nr.234 , la intersectia Strazilor Traian cu N. Grigorescu , langa restaurantul London , CF 64717 , nr. cadastral 64717, Certificat de Urbanism nr.404/04.04.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti..

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

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

La data vizionarii ,terenul cu S=1.517 mp , era liber de sarcini constructive suprateane. .

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	895.120 LEI Echivalent 181.585 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 119,70 Euro/mp

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

Calculul valorii de concesiune ptr. 1.517 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:

- 895.120 lei : 49 ani x 49/25 = 35.805 lei/an (7263,4 Euro/an).

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

- 35.805 lei/an : 12 luni = 605 lei / luna (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 17206/8.05.2023
- extrasul de carte funciara 10632/24.03.2023
- planul de amplasament
- certificatul de urbanism nr.404/8.05.2023
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C

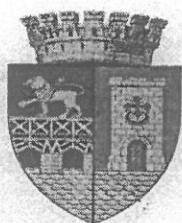
Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Teren cu S= 1.517 mp , strada Traian nr. 234 , Drobeta Turnu Severin



Raport de evaluare teren intravilan cu S=1.517 mp , concesiune , prop. Primaria 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 Oțeteru

INSPECTOR,

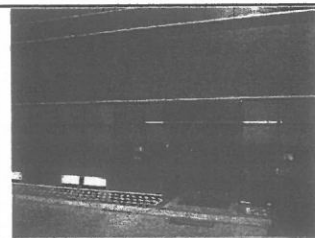
Mădălina Trașcă

S.C. APOLODOR DANUBE SRL



Sat Magheru, comuna Breznița-Ocol,
str.Principală nr.1
județul MEHEDINȚI
Phone: 0252/318800, Fax: 0252/312755
Banca : UNICREDIT TIRIAC Turnu Severin
Cont: RO34BACX0000000487053001

CUMPĂRARE,
VÂNZARE ȘI
CONSTRUIRE
BUNURI
IMOBILIARE



Cod unic de înregistrare: RO 26875077

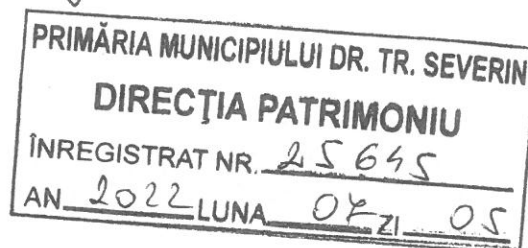
Nr. de ordine în Registrul Comerțului: J40/3277/04.05.2015

Unica Contractantă
Procurare Legală

Nr.53 / 04.07.2022

CĂTRE,

J.A.T. Drobeta Turnu Severin
Serviciul Urbanism
Direcția Patrimoniu



Subiect: Completare la adresa nr.50/28.06.2022

Prin prezenta vă transmit următoarele:

În data de 28.06.2022 SC Apolodor Danube SRL a transmis către UAT Drobeta Turnu Severin, Direcția Patrimoniu, adresa nr.50 prin care a solicitat concesionarea suprafeței de 1517 mp identificată prin CF 64717 la adresa Traian 234, teren proprietatea Primăriei Drobeta Turnu Severin.

Menționăm că acest teren este necesar firmei noastre în vederea construirii de spații parcare și zone verzi pentru un ansamblu imobiliar care va fi edificat pe terenul propriu învecinat cu terenul solicitat spre concesiune.

Precizăm că extrasele CF pentru aceste două terenuri (terenul proprietate și terenul solicitat pentru concesionare) au fost transmise în copie prin adresa 50/28.06.2022 și înregistrată la Direcția Patrimoniu sub nr.24812/28.06.2022.

SC APOLODOR DANUBE SRL



ROMANIA
Județul MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 12242 din 04.05 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 405 din 04.05 2023

În scopul: concesionării imobilului teren

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ **DIRECȚIA PATRIMONIU**

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul **MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul _____ sectorul _____, cod poștal _____ str. **M. KOGĂLNICEANU** nr. 2 bl. VT3, sc. 1, et. P ap. _____ telefon/fax 0252 316317, e-mail _____, înregistrată la nr. 12242 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 INTERSECȚIA străzilor TRAIAN cu N. GRIGORESCU**, nr. NC 64717 bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____

sau identificat prin ³⁾, **Hotărâre nr.963 emisă de Guvernul României, Act administrativ nr.4130 din 24.05.2018 emis de Prefectură, Carte funciară nr. 64717, Număr cadastral 64717**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, teren este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu – Severin, terenul este domeniu privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin, conform act normativ nr. HG 963 din 12.09.2002, emis de Guvernul României, Act administrativ nr.4130 din 24.05.2018 emis de Prefectură, Carte funciară nr. 64717, Număr cadastral 64717 .

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are categoria de folosință curți construcții și este destinat construirii de spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, locuințe individuale, în zonele rezidențiale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazine, garaje, etc .

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

Direcția Taxe și Impozite

SC Brantner Serv. Ecologice SA

Inspectoratul de stat în construcții MH

Aviz Direcția Județeană pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Național Mehedinți

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

Expertiză tehnică

Studiu geotehnic

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

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

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

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

PRIMAR,

(numele, prenumele și semnătura)

MARIUS VASILE SCRECIU



SECRETAR

(numele, prenumele și semnătura)

MIRELA PĂSAT

ARHITECT ȘEF,

(numele, prenumele și semnătura)

ȘTEFAN BURLACU

ÎNTOCMIT

MIHAELA NIȚULESCU

ȘEF SERVICIU

MARIA MARCIȘESCU

Achitat taxa de scutit.



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. 64717 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	10632
Ziua	24
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129525814



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti, ZONA INTERSECTIA STR TRAIAN SI N.GRIGORESCU

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64717	1.517	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35128 / 14/11/2018		
Act Normativ nr. 963, din 12/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 4130, din 24/05/2018 emis de PREFECTURA; Act Administrativ nr. 315, din 30/10/2017 emis de CONSILIUL LOCAL DTS; Act Administrativ nr. 28867, din 16/10/2018 emis de PRIMARIA DTS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR.TR.SEVERIN	A1
40446 / 11/12/2019		
Act Administrativ nr. 188, din 29/05/2019 emis de CONS.LOCAL AL MUN. DR.TR.SEVERIN; Act Administrativ nr. 38562, din 09/12/2019 emis de PRIMARIA DROBETA TURNU SEVERIN DC FF SERV. CADASTRU; Act Administrativ nr. 5791, din 04/12/2019 emis de MAI IP-JUD.MH;		
B2	se noteaza trecerea din domeniul public in domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

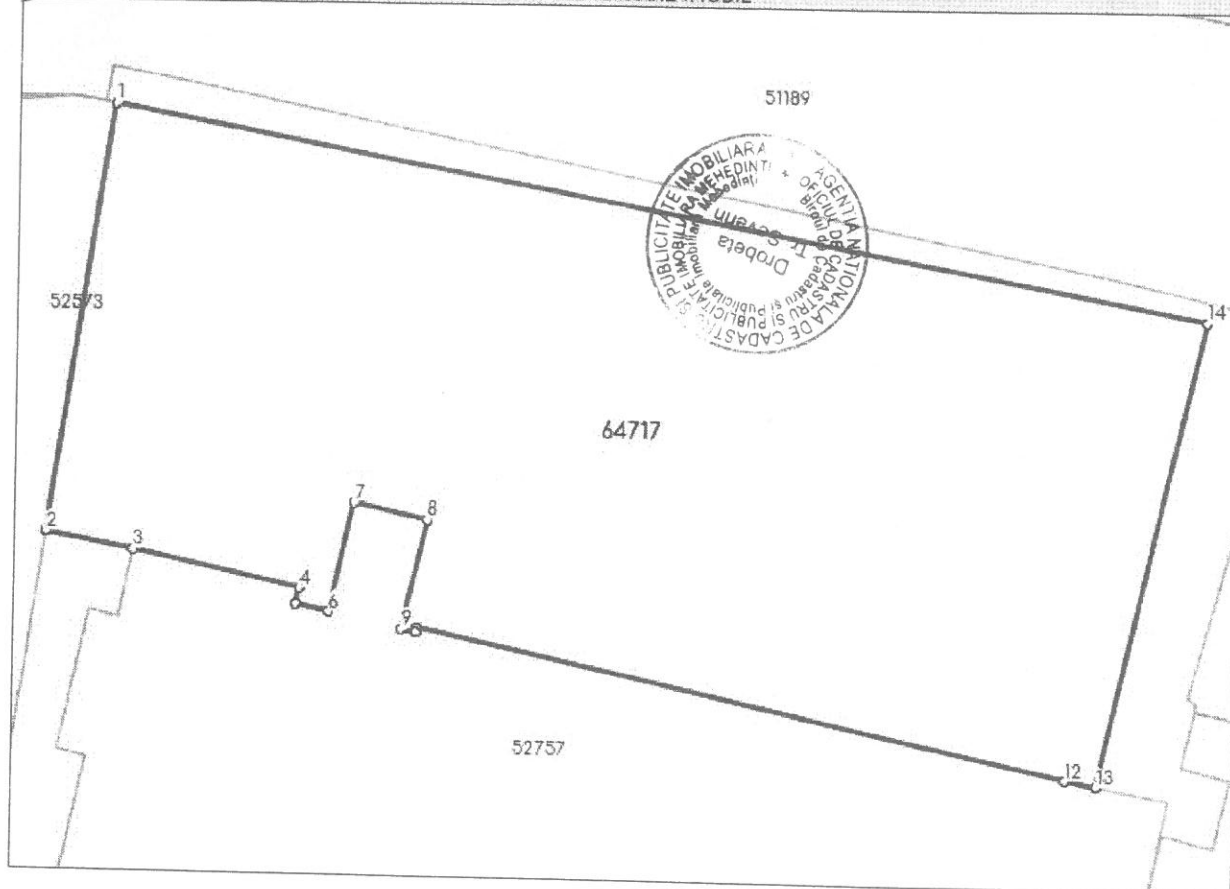


Teren

Cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64717	1.517	

*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.517	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.207
2	3	4.915
3	4	9.403
4	5	0.9
5	6	1.889
6	7	6.206

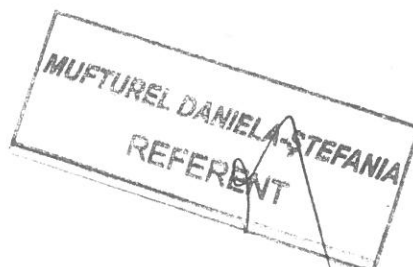
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.127
8	9	6.206
9	10	0.783
10	11	0.247
11	12	36.902
12	13	1.724
13	14	26.374
14	1	61.603

** 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.

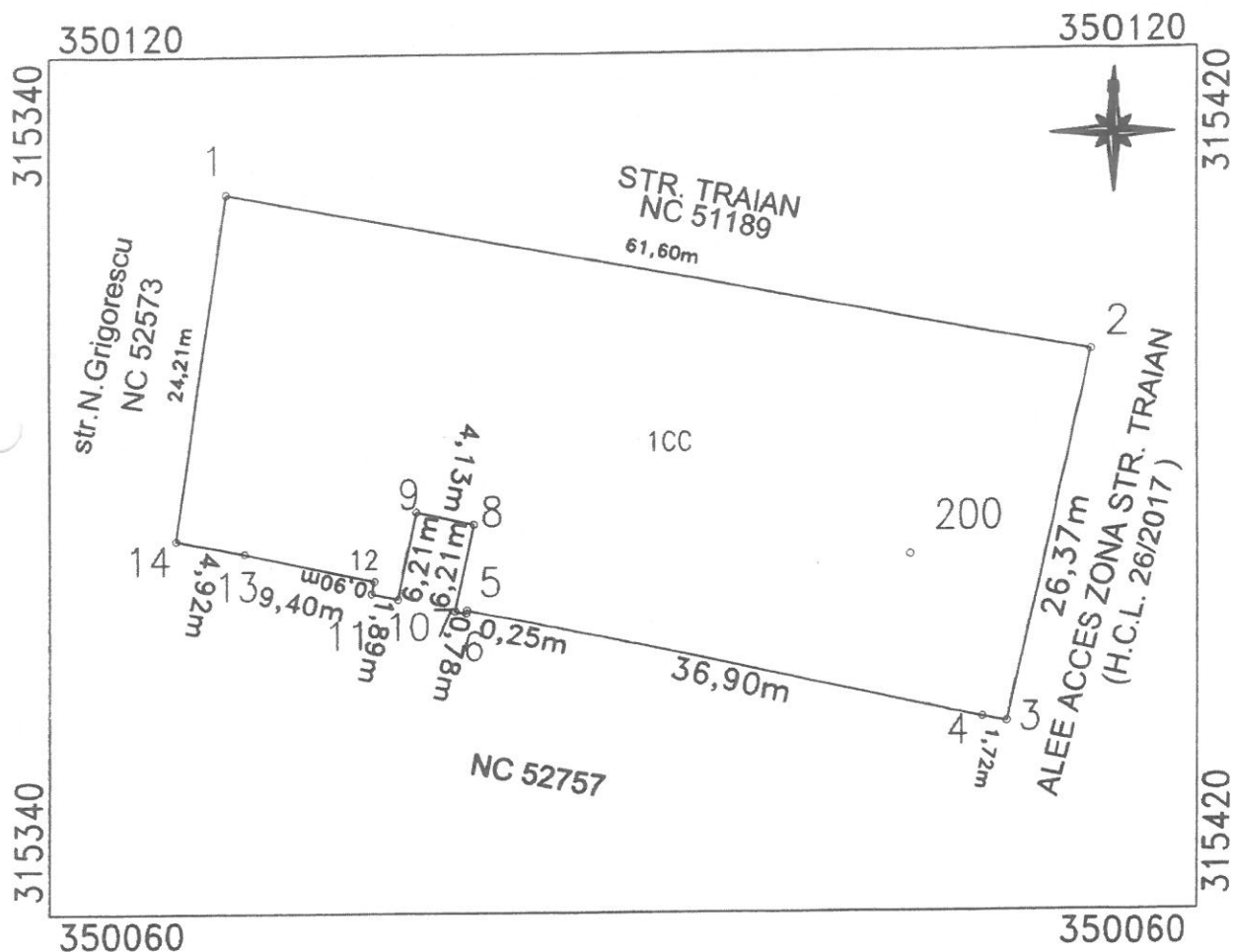
Data și ora generării,
 24/03/2023, 11:24



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
64717	1517	Intravilan Dr. Tr. Severin Zona Intersectia Str. Traian si N. Grigorescu
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
100	Drobeta Tr Severin	



A. Date referitoare la teren			
Cod	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	1517	S-V- N-E - fara imprejmuire
Total		1517	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1517 mp

Suprafața din act = 36790 mp

Executant Roman Marcel. Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corectitudinea acestora cu realitatea din teren Semnătura și Ștampila Marcel I. ROMAN Data..... CATEGORIA B	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și Ștampila TUDOR MARIUS Data..... CONSILIER CADASTRU Ștampila BCPI
---	---

09.11.2018

Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta Mai 2023

1. De vanzare, parcele intre 500-1000 mp, zona Aeroport, Dr.Tr. Severin



Descriere

Esti in cautatea unui teren, cu dimensiuni generoase?

Iti propun spre vanzare terenuri ce au o suprafata intre 500 si 1000 mp.

Terenurile sunt situate in zona Aeroport, zona intr-o continua dezvoltare, langa centrul comercial Severin Shopping Center.

Avantajul este acela ca avand spre vanzare mai multe parcele, puteti sa va alegeti suprafata terenului, dupa bunul plac si necesitate.

Ca si utilitati avem apa, curent,.

Pret 100 €/mp.

Comision 0%

Specificatii

ID Anunt: XB8R03005 Actualizat în 24.04.2023

Front stradal: **15 m**

Costi Butoi

STUCO REAL ESTATE PRO

0727/343454



2. Vand teren intravilan 150 EUR negociabil

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin

Valabil din 06.05.2023 08:29:00



Descriere

Vând teren intravilan 500 mp 12.70/40 deschidere la strada Cicero. Între strada C.D. Ionescu și centura orașului. Pretabil activități comerciale, service auto, locuit. Toate utilitățile la poartă: gaz, curent, apa, canal. Terenul este îngrădit. Preț 150E/mp.

Tel.0745/527139



3. Vand teren Drobeta Tr. Severin 130 EUR

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe harta

Valabil din 04.05.2023 12:17:51



Descriere

Teren intravilan 500 m2 cartier rezidential pretabil constructie casa, cu peste 12 m deschidere la strada. Utilitatile apa , canal , curent si gaz sunt existente pe teren.

Terenul este situat pe strada **Iasomniei nr. 13** aproape de Severin Shopping Center.

Relatii la tel. dupa orele 16:00

Tel.0726/128854





a 10B