

Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.96T/31.12.2022

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti - constructii cu destinatie comerciala , cu S=780 mp ,
CF 69728 , NC 69728 , Certificat de Urbanism nr. 1447/29.12.2022 , situat pe
strada Smardan nr.30 . zona hotel Traian , municipiul Drobeta Turnu Severin ,
judetul Mehedinti .



Valoarea de piata = 662.400 LEI sau 133.918 EURO

DECEMBRIE 2022

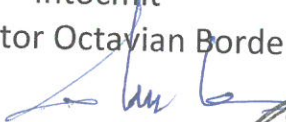
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren cu S=780 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 în limita cunoștințelor și a informațiilor detinute , certific ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2021 , analizele opiniile și concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și sunt opinii și concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

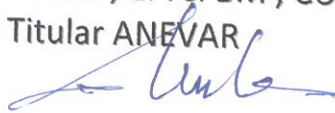
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu SEV 2021;

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.

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



Raport de evaluare teren cu S=780 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 48666/28.12.2022 si a contractului de prestari servicii , de evaluare nr.1452/13.01.2022 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii cu S=780 mp > , situat pe strada Smardan nr.30 , CF 69728 , 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, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

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

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2021 , intrate in vigoare la 01.01.2022.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii cu destinatie comerciala , cu S=780 mp , CF 69728 , NC 69728 , Certificat de Urbanism nr. 1447/29.12.2022 , situat pe strada Smardan nr.30 . zona hotel Traian , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	662.400 LEI Echivalent 133.918 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 171,69 Euro/mp
1Euro= 4,9463 lei , valabil ptr. 29 Decembrie 2022



Calculul valorii de concesiune ptr. proprietate

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:

- 662.400 lei : 49 ani x 49/25 = 26.496 lei/an (5356,7 Euro/an).

Plata lunara a redeventei , ptr. o superficie de 49 de ani , platibila in 25 de ani : - -
26.496 lei/an : 12 luni = 2.208 lei / luna (446,4 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 indelungata.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan curti constructii cu S=780 mp .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Expert Evaluator Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei




Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Cod de inregistrare fiscala :193842352

Telefon .0744/581141

E-mail : tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii cu destinatie comerciala , cu S=780 mp , CF 69728 , NC 69728 , Certificat de Urbanism nr. 1447/29.12.2022 , situat pe strada Smardan nr.30 . zona hotel Traian , 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 , ptr. concesiune.

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 2021.

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
Mehedinti.



6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu S= 780 mp a putut fi identificat exact , pe strada Smardan nr.30 , existand un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament .

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

Valoarea estimata poate sa constituie valoarea de piata a proprietatii.

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

7. Data de referinta a a evaluării , moneda .

Data de referinta a raportului este 29.12.2022.

Data raportului este 31.12.2022.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9463 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 29 Decembrie 2022 , ora 10 , in lipsa proprietarului de teren , cu un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluării , s-au urmarit recomandările SEV 2021 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluării .

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 evaluării :

- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu



12. Informatii utilizate

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

Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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 , cu un extras de carte funciara si un plan cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu $S= 780$ mp a putut fi identificat pe strada Smardan nr.30 , ca teren fara sarcini constructive .
- la data vizionarii , terenul avea o forma poligonala simetrica , plat si apt ptr. constructii.
- Evaluatorul a vut 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 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.
- planurile de situatie si materialul ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la



data evaluarii;

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
- prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii , dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea din planul de situatie al proprietatii evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie planul de general de situatie , aflat la dispozitie evaluatorului , se considera a fi corect , dar nu se asuma nici o responsabilitate in acesta privinta.
- evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale ,daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- la momentul evaluarii , terenul a putut sa fie identificat exact , in baza plansei cadastrale si a vecinilor din zona , existand strazi si zone marcate .
- raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

13. Clauze de nepublicare .

Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea



acestui. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, perioadă în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

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

14. Declarația de Conformitate.

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

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

Confirm ca :

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

15. Responsabilitatea față de terți :

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

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

- clientul acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini clientul.
- clientul acceptă valoarea de piață rezultată în condițiile menționate în raport



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara 34834/09.09.2022 , terenul cu S=780 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin ,strada Smardan nr.30 nr.cadastral 69728 , CF 69728, avand :

- teren cu S=780 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

Nr.34834 /09.09.2022

Act administrative nr. 30334/05.08.2022 emis de OCPI.

B1.Se infiinteaza cartea funciara 69728 a imobilului cu nr cadastral 69728/UAT Drobeta Turnu Severin , rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr cadastral 69544 inscris in cartea funciara 69544.

Acte administrative emise de Primaria DTS.

B2.Intabulare drept de proprietate cu titlu in domeniu privat , dobandit prin Lege , cota actual de 1/1 , in favoarea Municipiului DTS.

C.Partea a III –a – Sarcini

Nu sunt .

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.5.471 Ha.

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona central a municipiului , strada Smardan nr.30

* Artere principale de circulatie : strada Smardan , asfaltata.

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada Smardan , asfaltata

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : comercial 40%,
- Rețea de transport în comun – la 400 m
- Unități comerciale în apropiere – la 100 m
- Unități de învățământ – la 1100 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 2500 m.
- Instituții de cult – 600 m



- Sedii de bănci – la 900 m
- Primaria – la 900 m
- Parcuri – la 1000 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1300 m

Utilități edilitare la limita de proprietate.

- Rețea urbană de energie electrică: *Da*
- Rețea urbană de apă la limita de prop.: *Da*
- Rețea urbană de termoficare la limita de prop : *Nu*
- Rețea urbană de gaze la limita de prop: *Da*
- Rețea urbană de canalizare la limita de prop: *Da*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 40% comerciala , cu o amplasare **favorabilă** , cu mijloace de transport în comun .

Exista rețele edilitare in sistem centralizat , la limita de proprietate , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat .

Descriere terenului intravilan , S=780 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu destinatia comerciala , cu S=780 mp , se afla positionat central , in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , strada Smardan nr.30 , cu iesire la 2 strazi (Smardan si Calomfirescu).

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

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

Drumul de acces la teren se constituie din strazile Smardan si Calomfirescu , asfaltate . Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 780 mp :

- la Est – NC 59991
- la Vest – strada Smardan , NC 51178
- la Nord – NC 50704
- la Sud - strada Calomfirescu , NC 52525



ANALIZA PIETEI

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

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

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

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

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

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

Zona analizată este REZIDENTIAL – COMERCIALĂ



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **comerciale**.

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 piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor.

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone de tip rezidențial -comercial.

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 lichidități 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 de a achiziționa sau închiria spații de natură 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 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 actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/ declin.

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie comerciala 100%. Conform observatiilor din zona , a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a faptului ca terenul este liber de sarcini constructive , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

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

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

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

Raport de evaluare teren cu S=780 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



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 2021* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

Evaluare teren cu S= 780 mp

Tabel negociere prôt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
780	413	1130	600
PREȚ OFERTA (EURO)	55,000	124,300	60,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 133.2	€ 110.0	€ 100.0
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-6.66	-5.50	-5.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	126.51	104.50	95.00

Grila de calcul

		1 EUR=	29 12.2022	4.9463
Teren intravilan cu S= 780 mp , nr cadastral : 69728				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	780.0	413	1130	600
Data ofertei	Dec.. 2022	Dec. 2022	Decembrie 2022	Dec.2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		126.51	104.50	95.00
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
		126.5	104.5	95.0
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)		126.51	104.50	95.00
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		126.51	104.50	95.00
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzarii)	la piata Dec. 2022	la piata Dec. 2022	la piata Decembrie 2022	la piata Dec. 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		126.51	104.50	95.00
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , luna Decembrie 2022 , fata de subiect Decembrie 2022 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		20%	20%	20%
Pret corectat		25.302	20.9	19
		151.81	125.40	114.00
Se aplica ajustari de +20% ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este comercial				
Localizare	Drobeta -str.Smardan nr. 30 , central	Drobeta -str. Busoiocului , (Spitalul	Drobeta -zona Carrefour	Drobeta -Zona OCPI
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	10.0%	10.0%
Pret corectat (Euro / mp)		6	10	10
		158.14	135.85	123.50
Comparabila A B si C sunt situate in zone mai rele fata de subiect si se aplica ajustari de +10% ptr. comparabilele B si C si 5% ptr. comparabila A				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	780.0	413	1130	600
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		4%	-4%	-2%
		5.65	-4.75	-2.22
Se aplica o ajustare de 1 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (780-413) /100x 1% = +3.57% , comparabila B se va ajusta cu (780 - 1130/100x 1% =-3,5% , iar comparabila C se va ajusta cu (600-780) /100 =-1,8%				
Deschidere la strada sau drum de acces	Deschidere la 2 strazi	Nu se mentioneaza deschiderea la drum	Deschidere de 60 ml	Deschidere de 26 ml
ajustare pentru deschidere la un drum acces (%)		5%	5%	5%
		7.91	6.79	6.18
Se aplica ajustari de +5% ptr. comparabilele A B si C care au deschidere la un drum amenajat , fata de subiect care are deschidere la 2 strazi.				
Tipul de drum de acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	



Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		13.55	2.04	3.95
Nu se aplica ajustari , deoarece toate comparabilele au iesire la un drum asfaltat ca si subiectul aflat in evaluare				
Preț corectat (Euro / mp)		171.69	137.89	127.45
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.+termo	apa+canal+e.e. +gaz	apa+e.e.+canal +gaz	apa+canal+e.e.
		0%	0%	4%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	5.10
Preț corectat (Euro / mp)		171.69	137.89	132.55
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata s-au aplicat ajustari de 4% ptr. comparabila C care au o utilitate mai putin .				
ajustare totală netă		20	12	19
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		15.7%	12.0%	19.5%
ajustare totală brută		20	22	23
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		15.7%	21.1%	24.2%
Preț corectat (Euro / mp)		171.69		

Suprafata teren exclusiv = **780.00** mp

Valoare Euro = 133918.2

Valoare teren exclusiv = 662,400 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **662,400** LEI

Val. de piata estimata a terenului ar putea fi (rot.): 662.400 lei sau 133.918 Euro
 Valoarea unitara a terenului = 171,69 E/mp , 1 Euro= 4,9463 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect, evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii, cu S=82 mp, CF 69727, NC 69727, Certificat de Urbanism nr. 1448/29.12.2022, situat pe strada Smardan nr.30. zona hotel Traian, municipiul Drobeta Turnu Severin, judetul Mehedinti ..
Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un plan de situatie valid, cu vecinatati. La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive.
Identificarea a fost realizata la fata locului, zonal.

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

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare, Piata (Comparatii) au rezultat urmatoarele valori de piata:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	662.400 LEI Echivalent 133.918 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 171,69 Euro/mp

1Euro= 4,9463 lei, valabil ptr. 29 Decembrie 2022

Calculul valorii de concesiune ptr. proprietate

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:

- 662.400 lei : 49 ani x 49/25 = 26.496 lei/an (5356,7 Euro/an).

Plata lunara a redeventei, ptr. o superficie de 49 de ani, platibila in 25 de ani : - -
26.496 lei/an : 12 luni = 2.208 lei / luna (446,4Euro/luna).

Argumente care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele privind valoarea sunt:

➤ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport.

➤ valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.

Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent, o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar și nu este liniară.

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și

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



Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare 48666/28.12.2022
- extrasul de carte funciara 34834/09.09.2022
- certificatul de urbanism 1447/29.12.2022
- plan de amplasament
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR

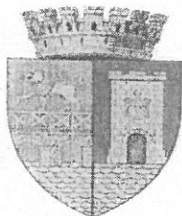
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Teren cu S=780 mp , strada Smardan 30 , Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti



Raport de evaluare teren cu S=780 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. 48666/28.XII.2022

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere contractul de servicii nr. 1452/13.01.2022 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru:

- imobile terenuri în suprafețe de 82 mp, respectiv 780 mp, situate în Municipiul Drobeta Turnu Severin, str. Smîrdan, nr.30, identificate cu NC 69727 și NC 69728.

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. 1452/13.01.2022 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

Adrian Ofiteru

INSPECTOR,

Mădălina Trașcă



DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE

MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, cu sediul în Mun. Dr. Tr. Severin, Strada Mareșal Averescu, nr.2, Județul Mehedinți, Autorizație: Legea 2/1968; 30-1/16247, înregistrat la Ministerul Finanțelor Publice, C.I.F: 4426581, atribuit în data de 04.08.1993, prin reprezentanții săi legali, conform Dispoziției 607/13.07.2020, **Primar SCRECIU MARIUS-VASILE, CNP 1690102250561**, cu domiciliul în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Dorobanți, nr. 2C, Județul Mehedinți, **Secretarul Primăriei PĂSAT MIRELA-ONUTA, CNP 2750607250532**, cu domiciliul în Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Crisan, nr.65, bl.W1, sc.4, et.3, ap.9, Județul Mehedinți, **Arhitect Sef, BURLACU STEFAN, CNP 1610721250521**, domiciliat în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Kiseleff, nr. 39, bl. E5, sc. 2, et. 4, ap. 12, județul Mehedinți, **în calitate de proprietar al terenului „curți construcții”, situat în intravilanul Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Smirdan, nr. 30, județul Mehedinți, înscris în Cartea Funciară nr. 69544 a Mun. Dr.Tr.Severin**, în suprafață totală măsurată de **862(opt sute saizec isidoi) mp**, conform măsurărilor cadastrale, cu **nr. cadastral 69544**, învecinat la: **N- NC 50704**, Str. Smirdan nr. 32, **E-NC 59991**, Str. Calomfirescu, nr. 155, **S – NC 52525**, Str. Calomfirescu, **V- NC 51178**, Str. Smirdan, pe care este amplasată construcția fără acte, cu o suprafață construită la sol de 45mp.

Dezmembrează acest teren în 2(două) loturi distincte si anume:

Lotul 1 – se compune din teren „curți construcții”, situat în intravilanul **Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Smirdan, nr. 30, județul Mehedinți**, în suprafața de **82(opt zeci isidoi) mp**, cu **nr. cadastral 69727**, notat cu „**1CC Lot 1**”, în Planul de amplasament si delimitare a imobilului, învecinat la: **N- Lot 2, E- Lot 2, S – NC 52525**, Str. Calomfirescu, **V- NC 51178**, Str. Smirdan, pe care este amplasată construcția fără acte, cu o suprafață construită la sol de 45mp. ~~~~~

Lotul 2 – se compune din teren „curți construcții”, situat în intravilanul **Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Smirdan, nr. 30, județul Mehedinți**, în suprafața de **780(sapte sute optzeci) mp**, cu **nr. cadastral 69728**, notat cu „**1CC Lot 2**”, în Planul de amplasament si delimitare a imobilului, învecinat la: **N- NC 50704**, Str. Smirdan nr. 32, **E-NC 59991**, Str. Calomfirescu, nr. 155, **S – Lot 2, V- NC 51178**, Str. Smirdan. ~~~

Terenul descris mai sus, ce se dezmembrează face parte din domeniul privat si a fost dobândit către proprietar prin Hotărârea Consiliului Local nr. 21/30.03.1999. ~~~~~

Dezmembrarea s-a încheiat în baza următoarelor acte anexate: Hotărârea Consiliului Local nr. 21/30.03.1999, Extras de Carte Funciara pentru autentificare nr. 34347/06.09.2022, eliberat de oficiul de cadastru si publicitate imobiliară Mehedinți, Certificat de Urbanism nr. 838/08.08.2022, Cl. ~~~~~

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996. ~~~~~

Tehnoredactat azi data autentificării într-un exemplar original si patru duplicate, la Biroul
Notarului Public Cosmin Alexandru Șerban, din Dr. Tr. Severin.

PROPRIETAR

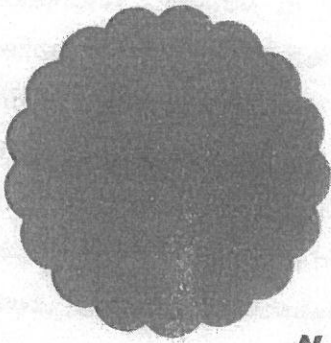
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN,

reprezentat legal prin:

Primar - **SCRECIU MARIUS-VASILE**

Secretarul Primăriei - **PĂSAT MIRELA- ONUȚA**

Arhitect Sef - **BURLACU STEFAN**



ROMANIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI

**NOTAR PUBLIC - COSMIN ALEXANDRU
SERBAN**

Sediul: Dr. Tr. Severin, Aurelian, nr. 78, Jud. Mehedinți
Licența de funcționare nr. 3543/3110/24.12.2014

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1692

Anul 2022, luna 09, ziua 08

Azi data de mai sus, eu, Cosmin Alexandru Șerban, notar public, m-am deplasat la sediul
Primăriei Mun. Dr.Tr.Severin, unde au fost prezenți:

SCRECIU MARIUS-VASILE, CNP 1690102250561, cu domiciliul în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Dorobanți, nr.
2C, Județul Mehedinți, identificat prin CI, seria MH, nr. 50008/27.11.2017, eliberată de către Poliția
Mun. Dr. Tr. Severin, în calitate de **Primar al Municipiului Drobeta Turnu Severin**,

PĂSAT MIRELA-ONUȚA, CNP 2750607250532, cu domiciliul în Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Crisan, nr. 65,
bl. W1, sc. 4, et. 3, ap. 9, Jud. Mehedinți, identificata prin CI, seria MH nr. 628977/01.09.2020
eliberata de SPCLEP Dr.Tr.Severin, în calitate de **Secretarul Primăriei Municipiului Drobeta Turnu
Severin**,

BURLACU STEFAN, CNP 1610721250521, domiciliat în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Kiseleff, nr. 39, bl. E5, sc. 2, et.
4, ap. 12, județul Mehedinți, identificat prin CI, seria MH nr. 424996/19.07.2013, eliberată de SPCLEP
Dr.Tr.Severin, în calitate de **Arhitect Sef al Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin**, care după ce au citit
actul, au declarat ca i-au inteles conținutul, ca cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au
consimțit la autentificarea prezentului înscris si au semnat unicul exemplar, inclusiv cererea de
autentificare.

**In temeiul art. 12, lit. b, din Legea Notarilor si activității notariale,
nr. 36/1995, Republicata cu modificările ulterioare,**

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

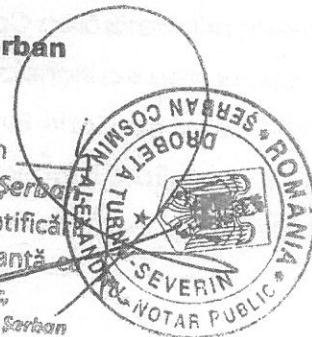
S-a perceput 550.00 lei onorariu si 104,5 lei TVA cu OP /2022. S-a scutit tariful OCPI

NOTAR PUBLIC,

Cosmin Alexandru Șerban

Prezentul duplicat s-a întocmit în
exemplare de **Cosmin Alexandru Șerban**
notar public, astăzi, data autentificării
actului, și are aceeași forță probantă
originalul.

Notar public,
Cosmin Alexandru Șerban



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69728 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	34834
Ziua	09
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118918484



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Smirdan, Nr. 30, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69728	780	Teren neimprejmuit; TEREN IMPREJMUIT CU GARD DE SARMA INTRE PUNCTELE 2-3, DELIMITAT DE ZIDUL CONSTRUCTIEI INTRE PUNCTELE 1-2 SI 3-4, RESTUL TERENULUI FIIND NEIMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34834 / 09/09/2022		
Act Administrativ nr. 30334, din 05/08/2022 emis de OCPI;		
B1	Se înființează cartea funciara 69728 a imobilului cu numarul cadastral 69728 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 69544 inscris in cartea funciara 69544;	A1
Act Administrativ nr. 21, din 30/03/1999 emis de PRIMARIA DRTS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERT DE INREGISTRARE FISCALA, din 12/09/2006 emis de PFA; Act Administrativ nr. 16746, din 05/05/2022 emis de PRIMARIA DRTS; Act Administrativ nr. 16731, din 04/05/2022 emis de PRIMARIA DRTS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 19321, din 19/05/2022 emis de pfa; Act Administrativ nr. 13162, din 22/12/2009 emis de PREFECTURA MEHEDINTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR. TR. SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 69544/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 18247 din 10/05/2022;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69728	780	TEREN IMPREJMUIT CU GARD DE SARMA INTRE PUNCTELE 2-3, DELIMITAT DE ZIDU CONSTRUCTIEI INTRE PUNCTELE 1-2 SI 3-4, RESTUL TERENULUI FIIND NEIMPREJMU

* 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 constructii	DA	780	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.929
2	3	10.57
3	4	7.834
4	5	14.709
5	6	18.764
6	7	16.148

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	24.534

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
 09-09-2022

Data eliberării,
 __/__/__

Asistent Registrator,
 MARIANA GHITAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMANIA
Județul MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 48486 din 29.12 2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1447..... din 29.12 2022

În scopul: informare concesiune

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ UAT municipiului Drobeta Turnu Severin prin
Primar Marius Vasile Screciu

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul sectorul , cod poștal str. Mareșal Averescu nr. 2 bl. , sc. , et. ap. telefon/fax , e-mail , înregistrată la nr. 48486 din 27.12.2022.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU-SEVERIN, satul sectorul , cod poștal str. SMÎRDAN, nr. 30 bl. sc. , et. , ap. sau identificat prin ³⁾ Act Administrativ nr.30334 din 05.08.2022, Act administrativ nr. 21 din 30.03.1999 emis de Primăria Drobeta Turnu Severin Carte funciară nr. 69728, Număr cadastral 69728, plan de încadrare în zonă, plan de situație

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, teren este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este domeniul privat al Primăriei Drobeta Turnu Severin, conform Act Administrativ nr.30334 din 05.08.2022, Act administrativ nr. 21 din 30.03.1999 emis de Primăria Drobeta Turnu Severin, Carte funciară nr. 69728, Număr cadastral 69728. Imobilul este amplasat în raza de protecție a clădirilor înscrise pe lista monumentelor istorice a județului Mehedinți la poziția 556, având cod MH- IV- m - A – 10463, casa sculptorului Gheorghe Anghel.

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are funcțiunea de curți construcții.

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);

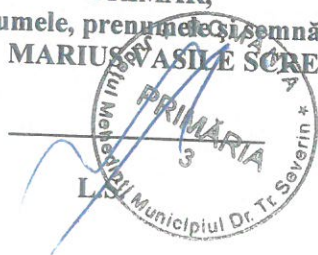
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

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 SEF,

(numele, prenumele și semnătura)

ȘTEFAN BURLACU

ÎNTOCMIT

MIHAELA NIȚULESCU

ȘEF SERVICIU

MARIA MARGHESCU

Achitat taxa de scutit,

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

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Decembrie 2022

1. Postat 28 decembrie 2022

Vand teren intravilan zona Spitalul Județean 55 000 € , 133 E/mp
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 413 m²

DESCRIERE

Vand 1 teren de 413 intravilan str. Busuiocului, nr.17 Zona Spitalul Județean, apa, gaz, e.e. canalizare la limita proprietății, preț 55000 euro pret fix. nu deranjati inutil

PRIVAT

XXX

Pe OLX din ianuarie 2013

Activ azi la 08:08

072 258 8309 Trimite mesaj

ID: 245834209 Vizualizări: 414

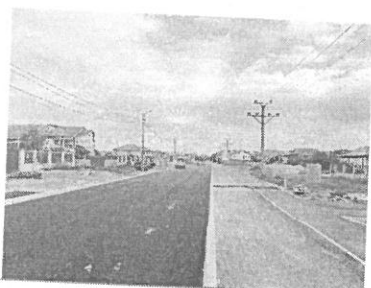


2 Postat 27 decembrie 2022

Teren cu iesire la str CD Ionescu, zona Carrefour : gaz, apa, canal

110 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 1 130 m²

DESCRIERE

Teren intravilan in zona Carrefour, cu iesire la strada C.D. Ionescu.

Certificat de urbanism + Puz aprobat, strada din spate este cedata primariei de mine, are iesire pe bld CD Ionescu, si la strada din spate.

Dimensiuni teren: latura 1 = 18.9 m , latura 2 = 60 m, latura 3 = 18.9 m si latura 4 = 60 m. Suprafata 1130 mp .

Pretul este de 110 euro / mp, usor negociabil. La iesirea dinspre Bld Cd Ionescu se pot parca masini pe o suprafata de 13 m x 18 m (234 mp).

Terenul are vecini pe 2 laturi, cu iesire la 2 strazi , toate utilitatile fiind in fata terenului : canal, fibra ,gaz, curent, apa.

Pentru informatii suplimentare va rog sa ma sunati

PRIVAT

Claudiu

Pe OLX din septembrie 2014

Activ pe 28 decembrie 2022

072 334 4101 Trimite mesaj

ID: 233062560 Vizualizări: 542



3. Postat 24 decembrie 2022

Vând teren la oficiul de cadastru 100 €
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 600 m²

DESCRIERE

Vând teren lângă oficiul de cadastru, zona superba, 600mp, cu proiect deosebit de casa, toate avizele luate,, deschidere la drum de 26 m .. Preț 100€ mp. toate utilitățile.

PRIVAT

adrian

Pe CLX din mai 2021

Activ pe 24 decembrie 2022

075 146 7779 Trimite mesaj

ID: 248155505 Vizualizări: 202

