

Client

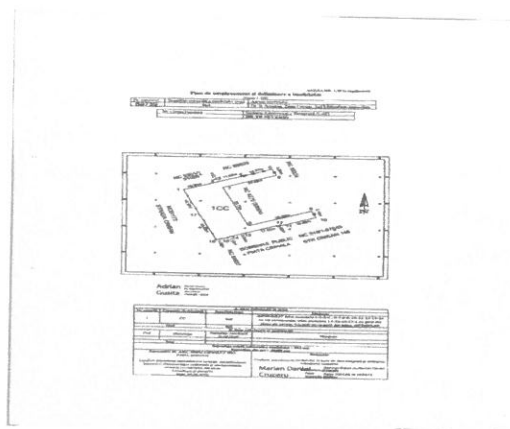
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.53T/22.06.2023

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti -constructii avand $S=275$, in devalmasie si nedelimitat intr-un teren cu $S= 926$ mp , **greu construibil prin forma** , situat pe strada Crisan , langa Piata Crisan , CF 69739 , Nr. cad. 69739 , Certificat de Urbanism nr.667/14.06.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Val. de piata ptr.teren cu $S= 275$ mp : 137.830 LEI sau 27.772 EURO

Iunie 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 $S=275$ 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 deținute , 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; , intrate în vigoare la 1 Ianuarie 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. 23760/20.06.2023 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=275 mp > CF 69739, 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=275 mp , in devalmasie si nedelimitat intr-un teren cu S= 926 mp , situat pe strada Crisan , langa Piata Crisan , CF 69739 , nr. cadastral 69739 , Certificat de Urbanism nr.667/14.06.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii), opinia evaluatorului este ca valoare de piata a terenului cu S= 275 mp , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	137.830 LEI Echivalent 27.772 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 100,99 Euro/mp
1Euro= 4,9627 lei , valabil ptr.21.06.2023



Raport de evaluare teren intravilan cu S=275 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Calculul valorii de concesiune ptr. 275 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:

- 137.830 lei : 49 ani x 49/25 = 5.513 lei/an (1.111 Euro/an).

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

- 5513 lei/an : 12 luni = 459 lei / luna (92,57 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=275 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 Mehedinti

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-constructii cu **S=275 mp** , in devalmasie si nedelimitat intr-un teren cu **S= 926 mp** , situat pe strada Crisan , langa Piata Crisan , CF 69739 , nr. cadastral 69739 , Certificat de Urbanism nr.667/14.06.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

4. Scopul evaluarii .

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

5. Baza evaluarii .

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

6.Mentiuni .

La momentul evaluarii , terenul cu $S=275$, 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 21.06.2023 (data vizionarii).

Data raportului este 22.06.2023

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9627 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 9.05. 2023 , ora 12 , in lipsa proprietarului si in prezenta solicitantului de concesiune , cu un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandările 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 $S = 962$ mp , a putut fi identificat in zona Pietei Crihala , in baza unui plan de amplasament , ca teren fara sarcini constructive .
- conf. Certificat de Urbanism terenul are destinatiade comercial.

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

- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor



aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;

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



data evaluarii;

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

Ipoteze speciale semnificative : Nu sunt.

13. Clauze de nepublicare .

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



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

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

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

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 31890 /19.08.2022 , CF 69739 , nr cadastral 69739 , terenul intravilan are S= 962 mp , in care este inclus si terenul cu S=275 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Crisan , zona Piata Crisan .

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 31890 /19.08.2022 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

31890/19.08.2022.

Acte administrative emise de Consiliul Local Drobeta.

B2.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat , cota actuala 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 Cihala zona Piata Crisan.

*Artere principale de circulatie : **strada Crisan**

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

* Naval: **Portul Naval Drobeta (la Dunare).**

Calitatea rețelilor de transport: strada Crisan 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 100 m
- Unități de învățământ – Sc. Gen. la la 300 m
- Unități medicale – Spitalul Judetean la 1200 m.
- Instituții de cult – la 700 m.
- Sedii de bănci – 900m



- Primaria – la 2000 m
- Parcuri – la 900 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 3000 m
- Padure – Padurea Crihala la 300 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 în apropiere

Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat.

5. Descrierea terenului cu $S=962$ mp ,

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 962 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla positionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin ,strada Crisan zona Piata Crisan cu iesire la strada Crisan ..

La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive supraterrane .

Terenul are o forma poligonala asimetrica , mai greu construibil , pe directia Nord-Sud , 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 $S=962$ mp , sunt.

- la Est : NC 4270
- la Vest: strada Crisan
- la Nord : NC 530/1 si NC 69323
- la Sud : Pita Crihala



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 rezidențial-comercial.



Tipul pieței

Încadrarea în piața a proprietății teren **curti-construcții este comercial**.

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 proprietăților 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 comercial – industrial.

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

Usor mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul proprietăților comparabile oferite 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 proprietăți 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 politică externă 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 comerciale, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării.



Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

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

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

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

Aceste aspecte 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 practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie majoritar , comerciale 70%. Conform observatiilor din zona , terenul este liber de sarcini constructive si a documentelor avute la dispozitie , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , ca posibilitati de dezvoltare , datorate vecinatatilor imediate a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a Certificatului de Urbanism , depus la dosar , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de teren cu **destinatia comerciala conf Certificatului de Urbanism 667/14.06.2023.**

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=275 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 = 962 mp, prin Piața, Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
962	500	540	943
PREȚ OFERTA (EURO)	42,500	35,100	69,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 85.0	€ 65.0	€ 73.2
Marja de negociere estimată (5-20%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-4.25	-3.25	-3.66
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	80.75	61.75	69.51

Evaluare teren cu S=962 mp

		1 EUR/1 LEU=	21.06.2023	4.9627
Teren intravilan cu S= 962 mp, numar cadastral : 69739				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	962	500	540	943
Data ofertei	Iunie 2023	Iunie 2023	Iunie 2023	Iunie 2023
Preț de vanzare negociat -20% - (Euro / mp)		80.75	61.75	69.51
Marja de negociere (-10%) se corelează funcție de prețul solicitat; prin aceasta marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate de realitate, conform tabel de negociere.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin, ca și în cazul proprietății subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		0	0	0
Condițiile de finanțare sunt "la piață" ptr. toate comparabilele,				
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții vanzare		0%	0%	0%
		0	0	

Raport de evaluare teren intravilan cu S=275 mp, concesiune, prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



Pret corectat (EURO)		80.75	61.75	69.51
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata lunie 2023	la piata lunie 2023	la piata lunie 2023	la piata lunie 2023
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		80.75	61.75	69.51
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind din lunie .2023 , fata de sdbiect care este luniei 2023.				
Destinatia terenului	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		15%	15%	15%
Pret corectat		12.1125	9.2625	10.4265
		92.86	71.01	79.94
Se aplica ajustari de +15% ptr comparabilele A, B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este comercial.				
Localizare	Cartier Crisan -Zona piata Crisan	Zona Aeroport , B-dul Vasile Ghionea	in sparele Carrefour	Zona Aeroport , str. Amargului
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		30.0%	30.0%	30.0%
Preț corectat (Euro / mp)		24	19	21
		117.09	89.54	100.79
Se aplica ajustari de 30% ptr. comparabile A B si C care sunt situate in zone mai rele fata de subiect.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	963	500	540	943
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		5%	4%	0%
		5.42	3.79	0.20
Se aplica ajustari de 1 % ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (963-500)/100x1% = +4,63 % , comparabila B se va ajusta cu (963-540/100 x1% = 4,23% iar comparabila C se va ajusta cu (963-943) /100 x1%= +0.2%				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere de 41,2 m	deschidere de 34 m	nu se cunoaste deschiderea la strada	nu se cunoaste deschiderea la strada
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		5%	5%	5%
		5.85	4.48	5.04
Nu se aplica ajustari deoarece nu se cunoaste deschiderea la strada ptr. toate comparabilele				
Teren construibil	greu construibile	Da	Da	Da
ajustare pentru constructibilitate (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-5.85	-4.48	-5.04
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		5.42	3.79	0.20
Se aplica ajustari negative de -5% ptr. comparabile AB si C caresunt usor construibile fata de subiect care are o forma greu construibila.				
Preț corectat (Euro / mp)		122.51	93.32	100.99
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+ e.e+canal	apa+e.e+canal +gaz	fara utilitati la limita de proprietate	apa+ e.e+gaz



	-4%	12%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)	-4.90	11.20	0.00
Preț corectat (Euro / mp)	117.61	104.52	100.99
Se aplica ajustari de 4%/utilitate , ptr. comparabilele A -1 utilitate x 4% = -4% , iar ptr. comparabila B ajustare de -3 utilitati x 4% = 12 % , iar comparabila C nu se va ajusta avand aceleasi utilitati ca si subiectul.			
ajustare totală netă	25	34	21
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)	30.6%	54.3%	30.3%
ajustare totală brută	46	42	31
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)	57.3%	68.8%	44.8%
Preț corectat (Euro / mp)			100.99

Suprafata teren exclusiv = **275.00 mp**
 Valoare Euro = 27772.25
 Valoare teren exclusiv = 137,825 LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **137,830 LEI**

Valoarea estimata a terenului cu S=275 mp = 187.830 lei sau 27.772 Euro
 Valoarea unitara a terenului = 100,99 Euro/mp
 1Euro= 4,9627 lei , valabil ptr.21.06.2023



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-construcții cu **S=275 mp** , in devalmasie si nedelimitat intr-un teren cu **S= 926 mp** , situat pe strada Crisan , langa Piata Crisan , CF 69739 , nr. cadastral 69739 , Certificat de Urbanism nr.667/14.06.2023 , 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 Iunie 2023.

La data vizionarii ,terenul cu S=962 mp , era liber de sarcini constructive supratereane. .

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	137.830 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	Echivalent 27.772 EURO

Valoarea unitara a terenului = 100,99 Euro/mp
1Euro= 4,9627 lei , valabil ptr.21.06.2023.

Calculul valorii de concesiune ptr. 275 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:

- 137.830 lei : 49 ani x 49/25 = 5.513 lei/an (1.111 Euro/an).

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

- 5513 lei/an : 12 luni = 459 lei / luna (92,57 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 linară.

➤ 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 23760/20.06.2023
- cererea concesionar
- extrasul de carte funciara 31890/19.08.2022
- planul de amplasament
- certificatul de urbanism nr.667/14.05.2023
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu $S=962$ mp , strada Crisan , Drobeta Turnu Severin
 Imagini din zona



Imagini cu terenul



Raport de evaluare teren intravilan cu $S=275$ 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. 23760/20.06.2023

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 275 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, Str. Crișan, identificat cu NC 69739;

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

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

ȘEF SERVICIU,

Adrian Ofițeru

INSPECTOR,

Cristina Tătaru

H. Oficiu

SC CIVIL & ROAD DEVELOPMENT AT SRL		
C.U.I.: RO 1621316 O.R.C.: J40/14191/18.11.2013	BUCURESTI, Splaiul Unirii nr 168, bl T1, ap 103, Sector 4	Telefon / Fax: 0736 677597
Cont: RO02UGBI0000552006277RON		Banca: GARANTI BANK. – Drobeta-Turnu Severin

Nr 49 /02.09.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN	
DIRECȚIA PATRIMONIU	
ÎNREGISTRAT NR.	33575
AN 2022	LUNA 09 ZI 02

CATRE:

U.A.T DR.TR.SEVERIN
Serviciul Urbanism
Directia Patrimoniu

SC CIVIL & ROAD DEVELOPMENT AT SRL, reprezentata legal de BADESCU CONSTANTIN avand calitatea de administrator ,prin prezenta revenim la adresa nr.45/14.02.2022 inregistrata la Primaria Mun Dr.Tr.Severin sub nr.3612/14.02.2022 cu urmatoarele completari:

- La data incheierii contractului de concesiune teren nr.969/23.01.2015 pentru suprafata de 687mp situati in strada Crisan nr.82, parcela respectiva nu avea intocmita documentatie cadastrala.
- Ca urmare a solicitarii societatii noastre din adresa mentionata anterior , in vederea realizarii accesului la proprietate pe partea stanga si dreapta a imobilului proprietate privata a societatii, a fost intocmita documentatie cadastrala pe intreaga suprafata solicitata rezultand o parcela de 962 mp identificata cu C.F 69739, N.C 69739 pe care o atasam prezentei solicitari.

Prin urmare, va rugam sa dispuneti aditionarea contractului existent cu suplimentarea suprafetei de teren concesiunata cu inca 275 mp conform CF 69739 .

Va multumim.

Administrator,
Badescu Constantin



05.09.2022
Brni. Cistina
Procedura legala
Oficiu



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. 69739 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	31890
Ziua	19
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare

100118160611



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Crisan, Jud. Mehedinti, ZONA CRISAN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69739	Din acte: 30.482 Masurata: 962	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31890 / 19/08/2022 Act Administrativ nr. 963, din 12/09/2002 emis de PRIMARIA MUN. DR. TR. SEVERIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 84, din 25/07/2022 emis de PFA GUSITA F ADRIAN; Act Administrativ nr. 29057, din 27/07/2022 emis de PRIMARIA MUN. DR. TR. SEVERIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 84, din 27/07/2022 emis de PRIMARIA MUN. DR. TR. SEVERIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 84, din 27/07/2022 emis de PFA GUSITA F ADRIAN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, CIF:4426581	A1

C. Partea III. SARCINI .

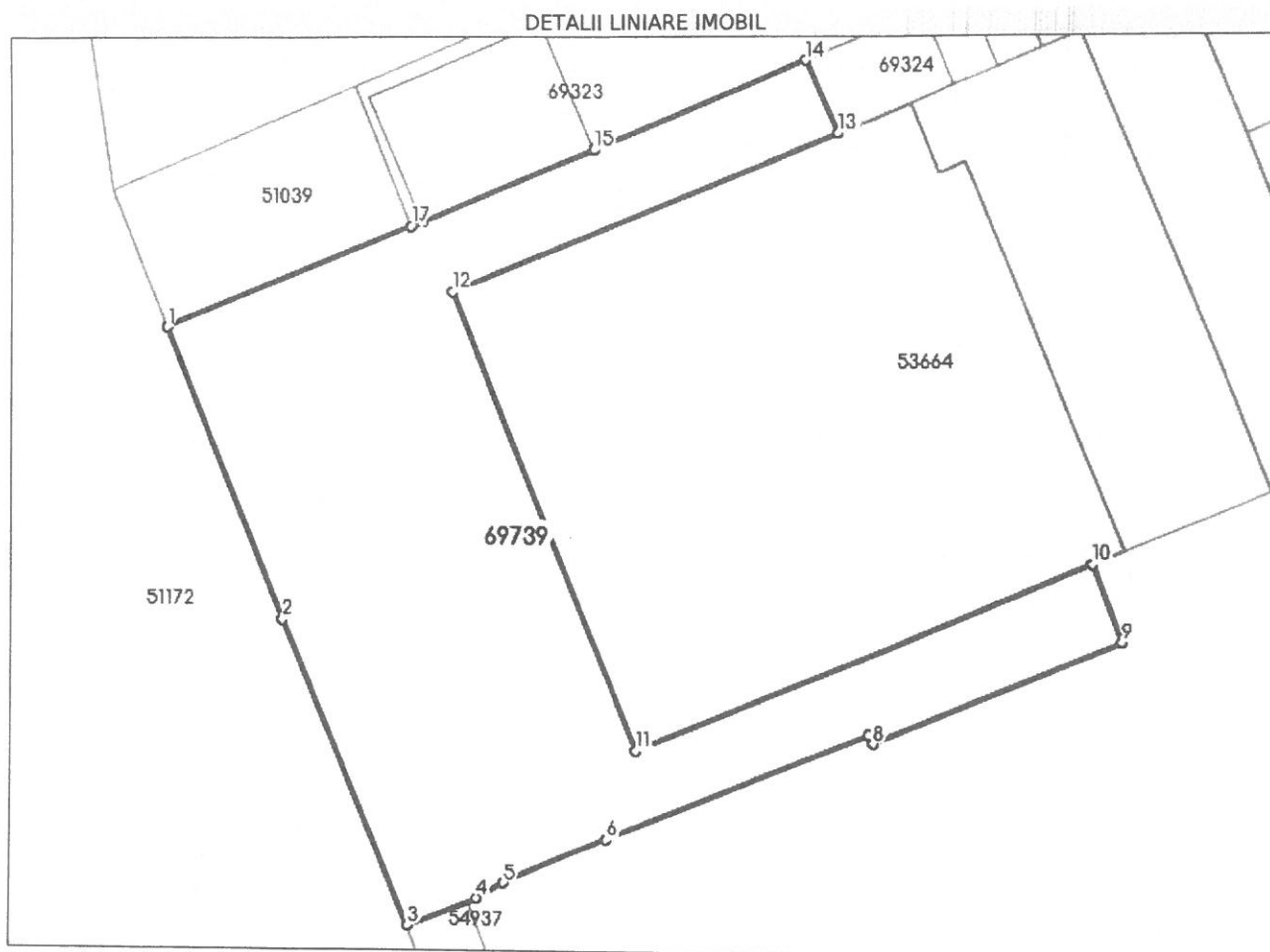
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69739	Din acte: 30.482 Masurata: 962	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	962	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.533
2	3	20.676
3	4	4.66
4	5	1.93
5	6	6.939
6	7	17.523

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	0.618
8	9	16.655
9	10	5.147
10	11	30.497
11	12	30.732
12	13	25.903
13	14	4.847
14	15	14.265
15	16	11.66
16	17	0.73
17	1	16.303

** 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 dezbaterăa 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. 211.

Data soluționării,

22-08-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIANA GHITAN

Mariana

Ghitan

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

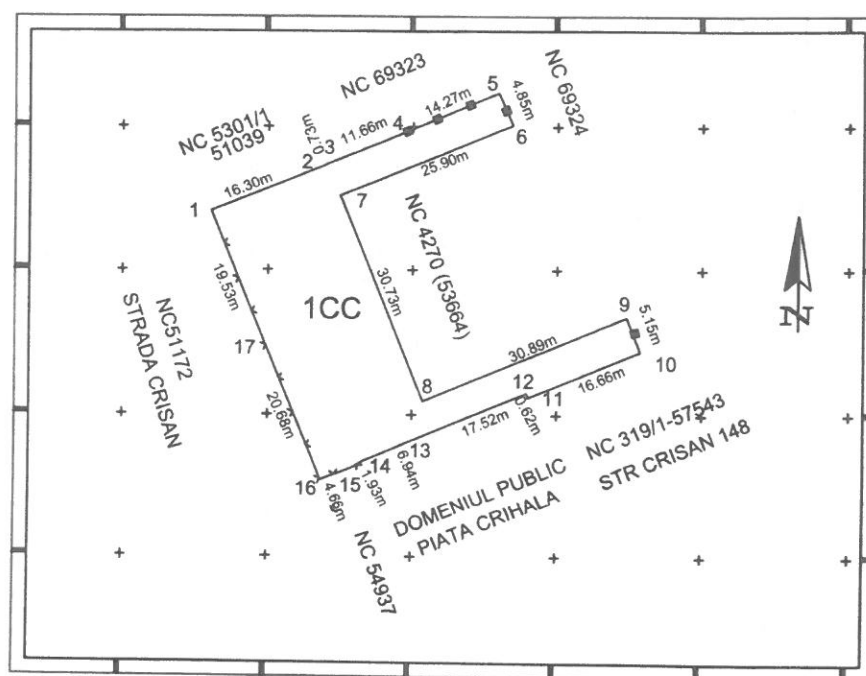
ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69739	962	Dr Tr Severin, Zona Crisan, Jud Mehedinti-Intravilan

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	DR TR SEVERIN



Adrian Gusita
Gusita

Adrian Gusita
OCPI:B.MH.0060
2022.08.05
10:04:58 +03'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	962	IMPRE/MUIT între punctele 1-2-3-4 ; 6-7-8-9; 10-11-12-13-14 cu zid construcție; între punctele 14-15-16-17-1 cu gard din plasa de sarma; 4-5-6; 9-10 cu gard din tabla -INTRAVILAN
Total		962	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 962 mp			
Suprafața din act = 30482 mp			
Executant: SC ARC TOPO CONSULT SRL (nume, prenume)		Inspector	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data: 04.08.2022		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnat digital de Marian Daniel Marian Daniel Data: 2022.08.19 10:56:15 Ștampila B63Ph	

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 19477 din 14.06 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 667 din 14.06 2023

În scopul: concesionare 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. KOGĂLNICEANU, nr. 2, bl. VT3, sc. _____, et. _____, ap. P, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 19477 din 18.05.2023.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ str. ZONA CRIȘAN, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____ ap. _____, sau identificat prin ³⁾ plan de situație, nr.cadastral 69739, nr.carte funciară. 69739.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:** Terenul în suprafață de 962mp este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și aparține domeniului public al municipiului, conform act administrativ nr.963 din 12.09.2002.
2. **REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală curți construcții conform extras de carte funciară nr.69739.

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă
canalizare

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

telefonizare

perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică
iluminatul public

- alimentare cu energie termic
- d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE

SC BRANTNER SERV. ECOLOGICE

Studiu Geotehnic

Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

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

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în tesutul urban
Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți

INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

Expertiza tehnică

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

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

(numele, prenumele și semnătura)
MARIUS VASILE SCRECIU

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

Întocmit,
Ghinea Alexandra

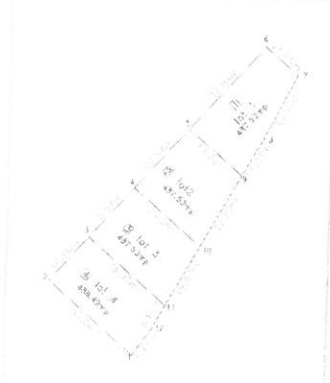
p. ARHITECT ȘEF,
Șef Serviciu U.A.T.
Maria Manghescu

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

Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta
Mai 2023

1. Postat 11 iunie 2023

Teren de vânzare **85 €**



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

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

DESCRIERE

4 loturi a cate 500 mp de vânzare in Dr tr Severin cu deschidere la bulevardul Vasile Gionea.

Utilități (apa,curent,canal,gaz cablu).

Stradă asfaltată.

PRIVAT

mogosanu.catalin88

Pe OLX din iunie 2021

Activ azi la 10:11

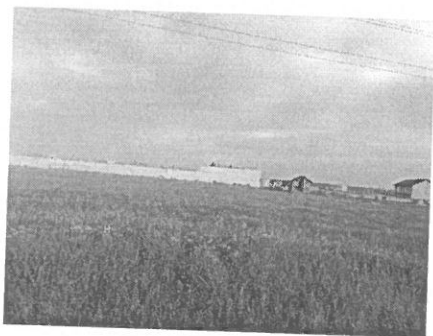
077 177 4974 Trimite mesaj

ID: 241191641 Vizualizări: 3077



2. Postat 16 iunie 2023

Vând teren în spate la Carrefour 65 € Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 540 m²

DESCRIERE

Vând teren, în spate la Carrefour, se vinde parcela cu nr 2 540 sau parcela nr 4 600mp ,
s-au cedat drumuri pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma sunati!



3. Postat 19 iunie 2023

Teren 943 mp zona Aeroport Strada Amurgului 69 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 943 m²

DESCRIERE

Teren intravilan 943 mp

Strada Amurgului

Utilitati in strada (apa, gaz, curent)

Puz aprobat

Deschidere la doua strazi

PRIVAT

And

Pe OLX din martie 2015

Activ azi la 15:05

073 365 1671 Trimite mesaj

ID: 255508739 Vizualizări: 228

