

Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.63T/9.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti -constructii avand **S=526 mp** , situat pe B-dul Nicolae Iorga nr. 2A , zona RAR , **cu destinatia parcare** , CF 70076 , nr. cadastral 70076 , Certificat de Urbanism nr.1025/31.08.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Valoarea de piata ptr.teren cu S= 526 mp : 171.960 LEI sau 34.658 EURO

Septembrie 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=526mp , 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;

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. 34026/05.09.2023 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=526 mp > CF 70076 , 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=526 mp , situat pe B-dul Nicolae Iorga nr. 2A , zona RAR , cu destinatia parcare , CF 70076 , nr. cadastral 70076 , Certificat de Urbanism nr.1025/31.08.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin ,judetul Mehedinti

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii), opinia evaluatorului este ca valoare de piata a proprietatii cu S= 526 mp , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	171.960 LEI Echivalent 34,658 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatia parcare = 65,89 Euro/mp
1Euro= 4,9615 lei , valabil ptr.7.09.2023



Raport de evaluare teren intravilan cu S=526mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Calculul valorii de concesiune ptr. 526 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:

- 171.960 lei : 49 ani x 49/25 = 6.878 lei/an (1386 ,3 Euro/an).

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

- 6.878 lei/an : 12 luni = 573 lei / luna (115,5 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=526 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=526 mp** , situat pe B-dul Nicolae Iorga nr. 2A , zona RAR , **cu destinatia parcare** , CF 70076 , nr. cadastral 70076 , Certificat de Urbanism nr.1025/31.08.2023 , 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 , in vederea concesiunii la licitatie.

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=526 , a fost vizionat in lipsa proprietarului , existand un ortofotoplan , un plan de amplasament si un extras CF valabil .

La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini constructive , avand construit pe el o baraca demontabila.

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 7.09.2023 (data vizionarii).

Data raportului este 9.09.2023

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9615 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 7.09. 2023 , ora 10 , in lipsa proprietarului , cu un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2021 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 , Unpuse de forma si dimensiune , de destinatia terenurilor invecinate , putandu-se proceda la estimarea unei "valori de piata" , utilizabila ptr. scopul dispus.

11.Cadrul legislativ , standarde

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

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

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

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

12. Informatii utilizate

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

Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

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

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului , , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
 - terenul cu S=526, a putut fi identificat in zona RAR , in baza unui plan de amplasament , ca teren fara sarcini constructive .
 - conf. Certificat de Urbanism terenul are destinatia comercial -birori
- Evaluatorul a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.

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

Orice 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.
- material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul are informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de utilitati , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;



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

Ipoteze speciale semnificative : Nu sunt

13. Clauze de nepublicare .



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

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

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

14. Declaratia de Conformitate.

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

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

Confirm ca :

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

15. Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 10048 /21.03.2023 , CF 70076 , nr cadastral 70076 , terenul intravilan are S= 526 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada N. Iorga nr. 2A . zona RAR.

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 45061 /14.11.2022 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

10048/21.03.2023.

Act notarial nr. 404 /20.03.2023 emis de BNP Serban Cosmin Alexandru si Act Notarial nr. 7/24.03.2023 .

Se infiinteaza CF 70076 a imobilului cu nr cadatral 70076-Drobeta Turnu Severin ca urmare a alipirii a 2 terenuri :

- nr. cadastral 55956/CF55956
- nr. cadastral 69948/CF 69948

Intabulare nr. 21 /30.03.1999 emis de Primaria Drobeta Turnu Severin..

.B3.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat , cota actual de 1/1 in favoarea lui : **Primaria Drobeta Turnu Severin .**

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu exista sarcini .

4.Descrierea zonei de amplasare .

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

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona periferica a municipiului , zona RAR

. *Artere principale de circulatie : **B-dul Nicolae Iorga**

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: **B-dul Nicoale Iorga , asfaltat**

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier comercial
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 600 m
- Unități comerciale în apropiere – la 600 m
- Unități de învățământ – Sc. Gen. la 500 m



- Unități de învățământ – Sc. Gen. la 500 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 600 m.
- Sedii de bănci – 1200 m (BRD).
- Primaria – la 2000 m
- Parcuri – la 2000 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 800 m
- Padure – Padurea Crihala la 3000 m

Utilități edilitare la limita proprietatii.

- Rețea urbană de energie electrică: *DA*
- Rețea urbană de apă: *DA*
- Rețea urbană de termoficare: *NU*
- Rețea urbană de gaze: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare: *DA*

Concluzie privind zona de amplasare

**Zona unde este amplasată proprietatea este o zona comercială , 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 $S=526$ mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 526 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla positionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona RAR

La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive supraterrane .

Terenul are o forma poligonala asimetrica , pe directia Nord-Sud , este in plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare complete in sistem centralizat , pe proprietate , respectiv : apa, canal si e.e .

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului
Drumul de acces la teren se face din B-dul Nicolae Iorga

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

Vecinatatile terenului cu $S=526$ mp , sunt.

- la Est : NC 65237
- la Vest: NC 56038 si NC 55955
- la Nord : NC 65237
- la Sud : NC 55957 si NC 69949



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 comercială.



Tipul pieței

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

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

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietatilor evaluate, generata 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 imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalată în ultimii 2 ani

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 pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării.



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

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

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

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

Aceste aspecte 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 trebuie sa fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie rezidentiala 100%. 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 parcare , conf. Certificatului de Urbanism 1025/31.08.2023.**

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

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

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

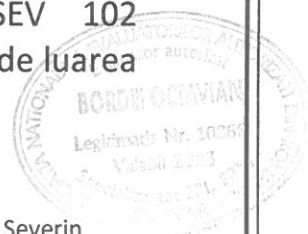
Sursele de informatii au fost preluate de pe Internet , Site-ul OLX .RO.

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

În conformitate cu Standardelor de Evaluare ANEVAR– SEV 102 Implementare, alegerea celei mai adecvate abordări sau metode , depinde de luarea în considerare a următoarelor elemente:

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;



- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

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

În capitolul *Definiții SEV 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”.

1.Evaluarea terenului cu S =526 mp , prin Piata ,

Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
526	500	450	614
PREȚ OFERTA (EURO)	37,000	33,500	49,120
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 74.0	€ 74.4	€ 80.0
Marja de negociere estimată (5-20%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-3.70	-3.72	-4.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	70.30	70.72	76.00

Evaluare teren cu S=526 mp

		1 EUR=	7 09.2023	4.9615
Teren intravilan cu S= 526 mp , nr cadastral : 70076				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	526.0	500	450	614
Data ofertei	Septembrie.2023	Sept 2023	Aug.2023	Aug. 2023
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		70.30	70.22	76.00
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
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%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,		70.30	70.22	76.00



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		70.30	70.22	76.00
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Septembrie 2023	similar	August 2023	August 2023
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		70.30	70.22	76.00
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele sunt lunile Septembrie si August 2023 , fata de subiect Septembrie 2023 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	parcare	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		-20%	-20%	-20%
		-14.06	-14.044	-15.2
Pret corectat		56.24	56.18	60.80
Se aplica ajustari de -20% ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul care are destinatia de parcare.				
Localizare	Drobeta -Zona RAR	Drobeta - Cartier Veterani	Drobeta -zona Clinica Laser	Drobeta -Zona Walter Maracineanu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	5.0%	10.0%
		4	4	8
Preț corectat (Euro / mp)		59.76	59.69	68.40
Comparabilele A B si C sunt situate in zone mai rele fata de subiect si se aplica ajustari de +5% ptr. comparabilele A si B iar ptr. comparabila C se aplica o ajustare de +10%.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	526.0	500	450	614
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		0%	1%	-1%
		0.16	0.45	-0.60
Ptr. diferente de suprafete se aplica o ajustare de 1 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (526 -500 /100x 1% = +0,26 % , ptr. comparabila B se va aplica o ajustare cu (526-450) /100x 1% =0,76% , iar comparabila C se va ajusta cu (526-614) /100 x 1% =-- 0,88%				
Caracteristici teren	asfaltat	natural	natural	natural
ajustare pentru caracteristici (%)		5%	5%	5%
		2.99	2.98	3.42
Se aplica ajustari de 5% ptr. comparabilele A B si C care sunt terenuri naturale fata de subiect care este asfaltat				
Tipul de drum de acces	drum asfaltat	drum balastat	drum balastat	drum balastat
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		5%	5%	5%
		2.99	2.98	3.42
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		6.13	6.42	6.24



Se aplica ajustari de +5% ptr. comparabilele A B si C care au iesire la un drum balastat , fata de subiect care are iesire la un drum asfaltat				
Preț corectat (Euro / mp)		65.89	66.11	74.64
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+e.e+canal	apa+e.e+canal	apa+e.e+canal	apa+e.e
		0%	0%	4%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	2.99
Preț corectat (Euro / mp)		65.89	66.11	77.62
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata se aplica ajustari de +4% ptr. comparabila C care are o utilitate in minus.				
ajustare totală netă		10	10	17
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		13.7%	14.1%	22.1%
ajustare totală brută		10	10	18
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		13.7%	14.1%	23.7%
Preț corectat (Euro / mp)		65.89		

Suprafata teren exclusiv = **526.00** mp
 Valoare Euro = 34658.14
 Valoare teren exclusiv = 171,956 LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **171,960** LEI

Valoarea estimata a terenului cu S=526 mp = 171.960 lei sau 34.658 Euro

Valoarea unitara a terenului = 65,89 Euro/mp

1Euro= 4,9615 lei , valabil ptr.7.09.2023



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu **destinatia intravilan curti –constructii** avand **S=526 mp** , situat pe B-dul Nicolae Iorga nr. 2A , zona RAR , cu **destinatia parcare** , CF 70076 , nr. cadastral 70076 , Certificat de Urbanism nr.1025/31.08.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin ,judetul Mehedinti .

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

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate lunile August si Septembrie 2023.

La data vizionarii ,terenul cu S=526 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	171.960 LEI Echivalent 34,658 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatia parcare = 65,89 Euro/mp

1Euro= 4,9615 lei , valabil ptr.7.09.2023

Calculul valorii de concesiune ptr. 526 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:

- 171.960 lei : 49 ani x 49/25 = 6.878 lei/an (1386 ,3 Euro/an).

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

- 6.878 lei/an : 12 luni = 573 lei / luna (115,5 Euro/luna).

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

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

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

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă



- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR 2021 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Anexe:

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

Evalutor Autorizat ANEVAR
Ing. Octavian Bordei



Imagini cu prop. aflata in evaluare
 Teren cu S= 526 mp , B-du N.lorga , zona RAR , Drobeta Turnu Severin



Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta
Septembrie 2023

1. Postat 6.09.2023

Teren Cartierul Veterani 500 mp 37 000 € 74 E/mp , Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



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

DESCRIERE

Vând teren intravilan în cartierul Veterani, alea Vitejilor nr.21. Apa, canal si curent trifazic sunt introduse si in folosinta. Urmeaza sa se introduca gazul care este la 100 metri distantă. S-a facut cerere si am achitat taxa de racordare la gaze. Strada urmeaza sa fie asfaltata dupa introducerea tevii de gaz. Este prinsă în proiectul Anghel Salini. In apropiere la circa 250 de mertri se construiesc o gradinita si cresa care va fi gata anul acesta. Cadastru este facut si toate actele in regula. Am si un proiect facut cu aprobari de la urbanism pentru construirea gardului si o anexa in spate de 75mp pe care il fac cadou. Mai trebuie platita doar taxa de incepere a constructiei. Pretul este de 74€ mp sau 37000 € negociabil. Pentru detalii 07*****72

PRIVAT

George

Pe OLX din **noiembrie 2011**

Activ pe 08 august 2023

Trimite mesaj 074 368 1872

ID: 256833386 Vizualizări: 2461



2. Postat 27 august 2023

Vând teren intravilan pentru casă 33 500 €, 75 €/mp

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 450 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, P.U.Z., curți construcții, situat în Drobeta Turnu Severin, lângă Clinica Laser, pe strada Antenei. Parcela este de 450mp (15×30), 15m deschidere la strada, cu utilități la limita de proprietate (apa, canalizare, curent și posibilitatea de racordare la gaze), străzile cedate la primărie și iluminat public. Zona rezidențială în continuă dezvoltare cu multe case construite lângă teren. Prețul este 33500 euro/mp. negociabil

PRIVAT

Eugen

Pe OLX din **septembrie 2013**

Activ azi la 15:47

Trimite mesaj [074 702 4318](https://www.olx.ro/ mesaj/0747024318)

ID: 245799641 Vizualizări: 4287



3. Postat 27 august 2023

Teren intravilan 80 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 614 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan 614 metri pătrați strada Stejarului paralel cu Valter Mărcineanu terenul este cu două intrări utilități curent apa trasa pe teren alte detalii la telefon

PRIVAT

mihai

Pe OLX din **decembrie 2014**

Activ azi la 13:59

Trimite mesaj [074 597 4176](tel:0745974176)

ID: 252130552 Vizualizări: 714





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,
LĂPĂDATRADU

NOTA DE COMANDĂ

NR. 34026 / 05.08.2023

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 :

1. Imobilul - teren în suprafață de 526 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Bdul Nicolae Iorga, nr. 2A, identificat cu NC 70076
2. Imobilul - teren în suprafață de 144 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, ZONA Banovița, identificat cu NC 64652
3. Imobilul - teren în suprafață de 21.043 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Al. Constructorilor, identificat cu NC 61518
4. Imobilul - teren în suprafață de 1.500 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, strada Bicz, nr. 28, identificat cu NC 70272

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.

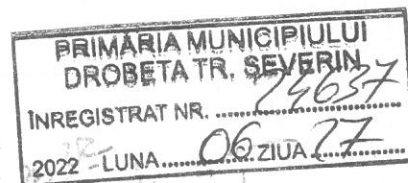
ȘEF SERVICIU,

Adrian Ofițeru

Inspector,

Cristina Tătaru

H. Of. 15/24



Către Primăria Municipiului Dr. Tr. Severin

Domnule Primar,

Subscrisa S.C. Construct Design & Arhitecture S.R.L., cu sediul social în București, sector 6, str. Soseaua Virtutii nr. 19D, Biroul B, etaj, 4, și punct de lucru în Dr. Tr. Severin, bld. Nicolae Iorga nr. 2A, înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/16148/20.09.2017, vă aduc la cunoștință următoarele aspecte:

În data de 10.02.2022, prin cererea înregistrată la instituția dumneavoastră sub numărul 5134, am solicitat concesionarea a două terenuri în suprafață de **339 mp** (înscris în Cartea Funciară nr. 56039 a localității Dr. Tr. Severin), respectiv **240 mp** (înscris în Cartea Funciară nr. 55956 a localității Dr. Tr. Severin), cerere la care ne-ați răspuns că terenurile mai sus indicate fac parte din Parcarea Publică nr. 122, parcare care a fost închiriată conform HCL nr. 27/25.02.2021, pe bază de abonament, de către subscrisa.

Motivul pentru care am solicitat concesionarea celor două terenuri era întemeiat pe faptul că, deși plăteam un abonament anual pentru închiriere (punctul de lucru al societății fiind învecinat cu aceste terenuri), tot timpul parcare era ocupată de autoturisme ce aparțineau fie angajaților fabricii Bordnetze, fie persoanelor care se deplasau în week-end la târgul de mașini amenajat în proximitatea celor două terenuri.

Apreciem, în continuare, că cererea noastră de concesionare a celor două terenuri este admisibilă, pentru motivele ce urmează a fi expuse:

Astfel, prin HCL nr. 27/25.02.2021, a fost aprobat regulamentul de organizare și funcționare a parcărilor publice cu tarifyare orară, cât și procedura de atribuire a locurilor în parările publice de reședință în municipiul Dr. Tr. Severin, regulament actualizat conform Anexei I, parte integrantă din hotărâre.

Trecând peste faptul că în tot cuprinsul regulamentului cât și al anexei I, *anexă împărțită în 3 zone: zona centrală, zona Crihala și zona Bld. Tudor Vladimirescu*, nu se regăsește/nu este individualizată parcare cu nr. 122 (la care faceți referire în răspunsul la cererea noastră înregistrată sub numărul 5134), zona a III-a - Bld. T. Vladimirescu - cuprinde tronsonul Crișan-Topolniței, bld. Nicolae Iorga fiind situat la ieșirea din oraș, cu mult după strada Topolniței.

De asemenea, vă aducem la cunoștință că tot din cuprinsul aceluiași regulament (adoptat prin HCL nr. 27/25.02.2021) deducem faptul că, raportându-ne la dispozițiile art. 64 pct. (4) și art. 82, perioada maximă pentru care se poate încheia un contract de închiriere pentru Parcare Publică nr. 122 (prin plata unui abonament) este de 12 luni, perioadă care poate fi prelungită cu perioade succesive de maxim 12 luni.

Or, în cazul de față, datorită faptului că tot timpul parcare este ocupată de autoturisme ce aparțin fie angajaților fabricii *Bordnetze*, fie persoanelor care se deplasează în week-end la târgul de mașini amenajat în proximitatea celor două terenuri, devine evident că plata anuală a unui abonament pentru parcare devine nejustificată și chiar costisitoare, nemaexistând astfel niciun interes în respectarea angajamentului de plată a respectivelor abonamente.

Nemaifiind plătit abonamentul, Primăria Municipiului Dr. Tr. Severin, prin intermediul unei hotărâri de consiliu local, poate modifica, parțial, regulamentul aprobat prin HCL nr. 27/25.02.2021, în sensul eliminării celor două terenuri (înscrise în Cartea Funciară nr. 56039 și 55956) din categoria "*parcărilor publice*", nemaexistând astfel acest impediment (învederat de dumneavoastră prin răspunsul comunicat la cererea noastră, înregistrată sub nr. 5134/10.02.2022) pentru o eventuală procedură de concesionare a terenurilor în discuție.

Trecând de această etapă (a eliminării celor două terenuri din categoria "*parcărilor publice*") și analizând extrasele de carte funciară emise de OCPI Mehedinți, observăm că ambele terenuri „închiriate” de către subscrisa, respectiv 339 mp și 240 mp, fac parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

Cu titlu preliminar, fără a intra în detalii, *concesiunea* reprezintă o modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică, indiferent că titularul proprietății este statul sau o unitate administrativ-teritorială.

Rezultă, aşadar, raportat la actele normative în vigoare, *Legea 287/2009 privind Codul civil și O.U.G.57/2019 privind Codul administrativ*, că dreptul de concesiune poate avea ca obiect doar bunuri (*terenuri*) aparținând domeniului public al statului sau al unității administrativ-teritoriale, dreptul de concesiune fiind un drept real constituit doar pe temeiul dreptului de proprietate publică, dispozițiile art. 866 din Codul civil stabilind cât se poate de clar că **“Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit.”**

Anticipând un eventual răspuns al dumneavoastră, chiar refuz, întemeiat pe faptul că terenurile pe care care subscria dorește să le concesioneze fac parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, neexistând astfel posibilitatea legală de concesionare a acestora, vă învederăm faptul că bunurile care fac parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale pot fi trecute în domeniul public al acesteia.

Astfel, potrivit alineatului (2) al art. 296 din O.U.G. 57/2019 *“Trecerea unui bun din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.”*

Clarificând acest aspect, al trecerii unui bun din domeniul privat în domeniul public al unității administrativ-teritoriale, observăm că în materia concesiunii, cadrul legal îl reprezintă dispozițiile O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ.

În cuprinsul acestui act normativ, dispozițiile articolului 303 stabilesc, la alineatul (1), că *“Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.”*, iar la alineatul

(5) că “Comuna, orașul sau **municipiul**, după caz, **are calitatea de concedent** pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, **fiind reprezentat**, în acest sens, **de către primarul** comunei, al orașului sau al **municipiului**, respectiv de către primarul general al municipiului București.”

Tot O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prin intermediul articolului 308, oferă posibilitatea, la alineatul (2), ca orice persoană interesată să poată înainta concedentului, în cazul de față unitatea administrativ-teritorială, o propunere de concesionare, propunere în urma căreia concedentul procedează la întocmirea unui studiu de oportunitate, întreaga procedură de inițiere a concesionării fiind detaliată pe larg în cuprinsul articolelor 308-330 din cuprinsul aceluiași act normativ (O.U.G. 57/2019).

Drept urmare, apreciem că din moment ce există o bază legală care permite modificarea parțială a regulamentului aprobat prin HCL nr. 27/25.02.2021, în sensul eliminării celor două terenuri (înscrise în Cartea Funciară nr. 56039 și 55956) din categoria “parcărilor publice”, precum și un act normativ (O.U.G. 57/2019) care permite trecerea unui bun din domeniul privat în domeniul public a unității administrativ-teritoriale, devine evident că Primăria poate soluționa și cererea noastră de concesionare, după îndeplinirea cumulativă a celor două etape anterior menționate.

Cu considerație,

S.C. Construct Design & Arhitecture S.R.L.





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70076 Drobeta-Turnu Severin

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Bdul Nicolae Iorga, Nr. 2A, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70076	526	Teren neîmprejmuit; TEREN ÎMPREJMUIT CU GARD DE SARMA PE LATURA DE VEST RESTUL TERENULUI FIIND NEÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10048 / 21/03/2023		
Act Notarial nr. 404, din 20/03/2023 emis de Serban Cosmin Alexandru; Act Notarial nr. 07, din 24/03/2023 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se înființează cf. 70076 a imobilului cu nr. cad. 70076/Drobeta-Turnu Severin ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~- nr.cad.55956\cf.55956; ~- nr.cad.69948\cf.69948;	A1
Hotarare nr. 21, din 30/03/1999 emis de Primaria Mun. Dr Tr Severin;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 239/526 1) MUNICIPIUL DR TR SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55956/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 20330 din 06/07/2011;	A1
Contract Concesiune nr. 437, din 15/06/2004 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 287/526 1) PRIMARIA DR.TR.SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 69948/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 50267 din 16/12/2022; pozitie transcrisa din CF 56039/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 20328 din 06/07/2011;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 17/10/2022 emis de SC BAVALI CONCEPT S.R.L.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 17/10/2022 emis de SC BAVALI CONCEPT S.R.L.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 17/10/2022 emis de SC BAVALI CONCEPT S.R.L.;		
B7	se noteaza actualizare informatii tehnice în sensul notarii pe plan a constructiei C1 fara acte conform planului de amplasament si delimitare a imobilului avizat de serviciul cadastral OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 69948/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 50267 din 16/12/2022; pozitie transcrisa din CF 56039/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 39975 din 18/10/2022;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
7	8	1.0
8	9	10.025
9	10	2.623
10	11	9.64
11	12	5.361
12	13	31.323
13	14	7.383
14	1	1.616

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbateră succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,

24-03-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CONSTANTA POPESCU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

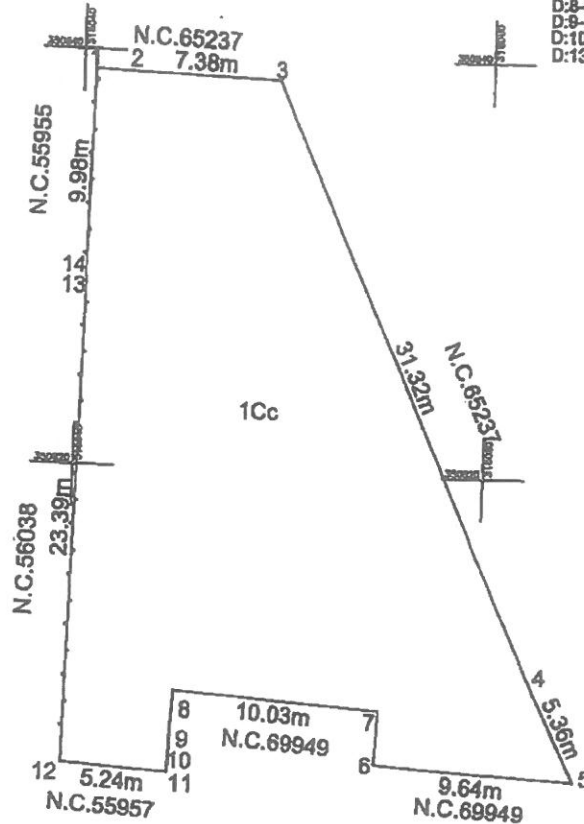
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
70076	526	Mun. Dr.Tr.Severin, B-dul Nicolae Iorga, Nr.2A Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		DROBETA TURNU SEVERIN



Distanțe între puncte:
D:1-2= 1.82 m
D:6-7= 2.62 m
D:8-9= 1.00 m
D:8-10= 2.35 m
D:10-11= 0.64 m
D:13-14= 0.05 m



Legenda:
Gard sarma:

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	526	Intravilan-Teren imprejmuit cu gard de sarma pe latura de vest, restul terenului fiind neimprejmuit
Total	-	526	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
-	-	-	-
Total	-	-	-

Suprafata masurata = 526 mp
Suprafata din act = 526 mp

Executant BAVALI CONCEPT S.R.L. Confirm executarea masuratorilor la teren , corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 09.12.2022	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Nicoleta Cristina Dragoi Stampila B.C.F.I.
--	--

Elena-Larisa
Barbulescu

Elena-Larisa
Barbulescu
BARBULESCU
ELENA-LARISA
OCPIB,MH,0097
2023.01.03
11:32:50 +02'00'

Digitally signed by Nicoleta
Cristina Dragoi
Date: 2023.01.06 13:34:28
+02'00'

ROMANIA
Județul MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 32978 din 31.08. 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1025 din 31.08. 2023

În scopul: concesionării imobilului teren

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ DIRECȚIA PATRIMONIU

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul _____ sectorul _____, cod poștal _____ str. M. KOGĂLNICEANU nr. 2 bl. VT3, sc. 1, et. P ap. _____ telefon/fax 0252 316317, e-mail _____, înregistrată la nr. 32978 din 28.08.2023.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Mehedinți, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU-SEVERIN, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. B-DUL N. IORGA, nr. 2A bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin ³⁾ Act notarial nr.404 din 20.03.2023, Carte funciară nr. 70076, Număr cadastral 70076, plan de amplasament și delimitare a imobilului

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, teren este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu – Severin, terenul este domeniu privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin, conform Act notarial nr.404 din 20.03.2023, Carte funciară nr. 70076, Număr cadastral 70076.

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are categoria de folosință curți construcții unde sunt permise spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante construcții cu regim mic de înălțime, construcții de locuințe propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei industriale.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Informare în vederea concesiunii imobilului teren

Potrivit art.13 din lege 50/1991 modificată și completată cu Legea 183/2019

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

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

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

Art. 15

Prin excepție de la prevederile art.13 alin (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
 - b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
 - c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
 - d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
 - e) pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare de asemenea, organizarea de șantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile.

Imobilul teren în suprafață de 526mp, identificat prin Carte funciară nr. 70076, Număr cadastral 70076 este situat în UTR 15, conform PUG aprobat prin HCL nr.219/2010, unde: **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ** (permisă și interzisă)

- Sunt permise reconversii în zona industrială.
- Sunt permise spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise construcții cu regim mic de înălțime, construcții de locuințe propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei industriale.
- Interdicție temporară de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism.
- Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor special de intervenție: pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.
- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate, (vezi cap. L.1.2 din prescripții generale ale Regulamentului), construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează aer – apă – sol.
- interdicție definitivă de construire pe spațiile publice: trotuare, alei pietonale, suprafețe plantate.
- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.

Solicitantul/Proiectantul este răspunzător de corectitudinea datelor de identificare a imobilului, în documentele care au stat la baza emiterii prezentului certificat de urbanism.

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

*** concesiunii imobilului teren ***

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA DE PROTECCIE A MEDIULUI**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, (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

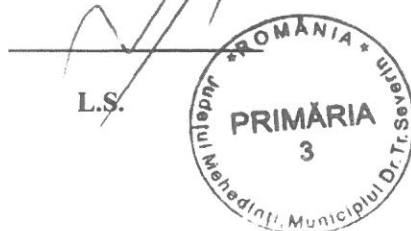
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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

p. ARHITECT SEF,
(numele, prenumele și semnătura)
Șef Serviciu Urbanism
Maria Manghescu

ÎNTOCMIT
MIHAELA NIȚULESCU

Achitat taxa de scutit.

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