

Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.65T/9.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti -constructii avand **S=1500 mp** , zona Banovita , strada Bicz nr.28 , **cu destinatie comerciala** , CF 70272 , nr. cadastral 70272 , Certificat de Urbanism nr.917/03.08.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Val. de piata ptr.teren cu S= 1.500 mp :540.760 LEI sau 108.990 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=1500 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii.....	pag.4
Premizele evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Cea mai buna utilizare.....	pag.17
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.22
Fotografii.....	pag.24
Anexe	fara paginatie

Intocmit
Evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific în limita cunoștințelor și a informațiilor detinute , certific ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

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

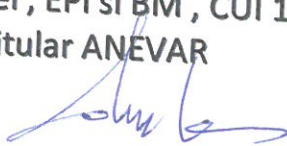
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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

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

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

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



Raport de evaluare teren intravilan cu S=1500 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

SINTEZA EVALUARI

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=1500 mp > CF 70272 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

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

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

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-constructii cu S=1.500 mp , zona Banovita – strada Bicz nr.28 , cu **destinatie comerciala** , CF 70272 , nr. cadastral 70272 , Certificat de Urbanism nr.917/03.08.2023 , 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= 1.500 mp** , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	540.760 LEI Echivalent 108.990 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatie comerciala= 72,66 Euro/mp
1Euro= 4,9615 lei , valabil ptr.7.09.2023



Raport de evaluare teren intravilan cu S=1500 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Calculul valorii de concesiune ptr. 1.500 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:

- 540.760 lei : 49 ani x 49/25 = 21.630 lei/an (4.359,9 Euro/an).

Plata lunara a redeventei , ptr. o concesiune de 49 de ani , platibila

Valoarea a fost exprimata tinand seama de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice sociale si juridice mentionate in raport.

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan curti constructii cu S=1.500 mp.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-constructii cu S=1.500 mp , zona Banovita , strada Bicz nr.28 , **cu destinatie comerciala** , CF 70272 , nr. cadastral 70272 , Certificat de Urbanism nr.917/03.08.2023 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinți.

4. Scopul evaluarii .

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului menționat mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , în vederea stabilirea unei valori de piata , 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 $S=1500$, a fost vizionat in lipsa proprietarului , existand un ortofotoplan , 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 7.09.2023 (data vizionarii).

Data raportului este 10.09.2023

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 13 , 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 , impuse de forma si dimensiune , de destinatia terenurilor invecinate , putandu-se proceda la estimarea unei "valori de piata" , utilizabila ptr. scopul dispus.

11.Cadrul legislativ , standarde

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

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102)
 - **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
 - **SEV 104** – Tipuri ale valorii
 - **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare
 - **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - Codul deontologic
- Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :



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

12. Informatii utilizate

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

Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

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

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului , cu un plan de amplasament , cu mentionarea vecinatatilor.
 - terenul cu $S=1500$, a putut fi identificat in zona Banovita –strada Bicz , 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 explicata 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 18274 /19.05.2023 , CF 70272 , nr cadastral 70272 , terenul intravilan are S= 1500 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , zona Banovita , strada Bicz nr. 28.

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 18274 /19.05.2023 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

18274/19.05.2018.

Act notarial nr. 761 /18.05.2023 emis de BNP Serban Cosmin Alexandru

B1.Se infiinteaza CF 70272 a imobilului cu nr cadatral 70272 --Drobeta Turnu Severin ca urmare a dezmembrarii imobilului cu numra cadastral nr. 68526 . inscris in cartea funciara 68256.

B7.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 Banovita strada Bicz .

*Artere principale de circulatie : strada Bicz

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada Bicz , asfaltata

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential -comercial
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 700 m
- Unități comerciale în apropiere – la 1000 m
- Unități de învățământ – Sc. Gen. la 1000 m
- Unități medicale – Spitalul Judetean la 3000 m.



- Instituții de cult – la 1000 m.
- Sedii de bănci – 1600 m (BRD).
- Primaria – la 2500 m
- Parcuri – la 2500 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2500 m
- Padure – Padurea Crihala la 3500 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: Da
- Rețea urbană de canalizare: DA

Concluzie privind zona de amplasare

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

5. Descrierea terenului cu S=1500 mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 1500 mp.

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

La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive supraterrane .

Terenul are o forma poligonala asimetrica , cu un CUT favorabil , este in plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare complete in sistem centralizat , la limita proprietatii , respectiv : apa, canal , gaz 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 strada Bicaș

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

Vecinatatile terenului cu S=1500 mp , sunt.

- la Est : NC 61653 si NC 68527
- la Vest: NC 69469
- la Nord : NC 52962
- la Sud : Lot.1



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 rezidențială, terenul având o destinație comercială.



Tipul pieței

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

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

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

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanților la piața de a nu mai face tranzacții pana la o clarificare a direcției preturilor.

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbana și aparține unei zone de tip rezidential -comercial .

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza si starea de instabilitate instalata in ultimii 2 ani

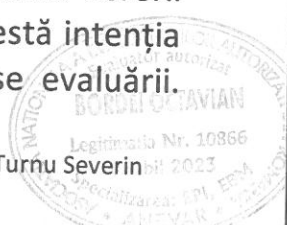
Usor mai mare – in comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul proprietatilor comparabile ofertate pe piață este in stagnare, aspect favorizat de criza si starea de instabilitate instalata in ultimele luni.

Se preconizeaza o scadere a preturilor, datorata scaderii cererii pentru asemenea proprietati si a lipsei de interes din partea potentialilor cumparatorii.

Analiza cererii

Usor mai redusa, in comparatie cu oferta, dar in stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichiditati a potentialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizeaza a se instala datorita starii de urgente in care se afla tara, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

În domeniul proprietăților imobiliare industriale , cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării.



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

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea 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 consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/ declin.

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea 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 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 comerciala , conf.**

Certificatului de Urbanism 917/03.08.2023.

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;



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 =1.500 mp , prin Piata ,

Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
1500	917	945	1000
PREȚ OFERTA (EURO)	67,700	75,600	50,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 73.8	€ 80.0	€ 50.0
Marja de negociere estimată (5-20%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-7.38	-8.00	-5.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	66.45	72.00	45.00

Evaluare teren cu S=1.500 mp

		1 EUR=	7 09.2023	4.9615
Teren intravilan cu S= 1500 mp , nr cadastral : 70272				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	1500.0	917	945	1000
Data ofertei	Septembrie.2023	Sept 2023	Sept.2023	Aug. 2023
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		66.45	72.00	45.00
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%
		0	0	0
Pret corectat		66.5	72.0	45.0
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 financiare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		66.45	72.00	45.00
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		66.45	72.00	45.00
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Septembrie 2023	similar	similar	August 2023
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		66.45	72.00	45.00
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	birouri	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		3%	3%	3%
		1.9935	2.16	1.35
Pret corectat		68.44	74.16	46.35
Se aplica ajustari de +3% ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul care ese birouri-comercial.				
Localizare	Drobeta -Zona Banovita , strada Bicaz	Drobeta - in spate la Carefour	Drobeta - prelungire Splai M.Viteazu	Drobeta - Cartier Walter Maracineanu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	5.0%	10.0%
		3	4	5
Preț corectat (Euro / mp)		71.77	77.76	50.85
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 si +10% ptr comparabila C				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	1500.0	917	945	1000
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-12%	-11%	-10%
		-8.32	-8.71	-5.09
Ptr. diferente de suprafete se aplica o ajustare de 2 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (917 -1500 /100x 2% = - 11,6 % , ptr. comparabila B se va aplica o ajustare cu (945-1500) /100x 2% = -11,2% , iar comparabila C se va ajusta cu (1000-1500) /100 x 2% =-- 10%				
Caracteristici teren	neamenajat	neamenajat	neamenajat	neamenajat
ajustare pentru caracteristici (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Nu se aplica ajustari ptr. comparabilele A B si C care sunt terenuri neamenajat ca si subiectul aflat in evaluare				
Tipul de drum de acces	drum asfaltat	drum balastat	drum balastat	drum balastat
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		2%	2%	2%
		1.44	1.56	1.02
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-6.89	-7.15	



Se aplica ajustari de +2% 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)		64.88	70.61	46.78
Utilitățile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+e.e+canal+gaz	apa	fara utilitati la limita de prop.	apa
		12%	16%	12%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		7.79	11.30	5.61
Preț corectat (Euro / mp)		72.66	81.90	52.40
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata se aplica ajustari de +4% x3 utilitati ptr. comparabila B se aplica 4 %X 4 utilitati=16% , iar ptr. comparabila C se aplica 3 utilitati x 4% = 12 %				
ajustare totală netă		4	8	6
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		6.3%	10.8%	13.4%
ajustare totală brută		21	25	16
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		31.4%	34.9%	36.0%
Preț corectat (Euro / mp)		72.66		

Suprafata teren exclusiv = **1,500.00** mp
 Valoare Euro = 108990
 Valoare teren exclusiv = 540,754 LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **540,760** LEI

Valoarea estimata a terenului cu S=1.500 mp = 540.760 lei sau 108.990 Euro
 Valoarea unitara a terenului = 72,66 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=1500 mp , zona Banovita –strada Bicaz , cu **destinatia comercial-birouri** , CF 70272 , nr. cadastral 70272 , Certificat de Urbanism nr.917/03.08.2023 , 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=1500 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	540.760 LEI Echivalent 108.990 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatie comerciala= 72,66 Euro/mp
1Euro= 4,9615 lei , valabil ptr.7.09.2023

Calculul valorii de concesiune ptr. 1.500 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:

- 540.760 lei : 49 ani x 49/25 = 21.630 lei/an (4.359,9 Euro/an).

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

- 21.630 lei/an : 12 luni = 1.803 lei / luna (363,4 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= 1.500 mp , zona Banovita , str. Bicz , Drobeta Turnu Severin



Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta
Septembrie 2023

1. Proprietar vand teren intravilan - 917 mp 67 700 EUR

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă

Valabil din 05.09.2023 15:26:06



Descriere

Vand teren intravilan in Drobeta Turnu Severin, in spate la Carrefour.

- PUZ/acte la zi - teren cedat catre primarie
- suprafata terenului este 917 mp
- latime 30m/lungime 31m
- utilitati : apa pe strada, gaz/curent la 70 metri distanta

Posibilitate constructie duplex/parcelare

Terenul se poate vinde si in cateva rate

Pret mp 70 euro/mp

Tel.0741/336099



2.Terenuri Drobeta Turnu Severin 80 EUR

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă
Valabil din 03.09.2023 20:54:24



Descriere:

- de vanzare doua parcele de 945 mp si 920 mp cu pretul de 80 de euro mp.
zona aproximativa (vezi si schite) in spate stanga complex comercial
Carrefour,prelungirea splaiul Mihai Viteazu

Tel.0722/608830



3. Postat 5 septembrie 2023

Vând teren intravilan Drobeta-Turnu Severin 50 €



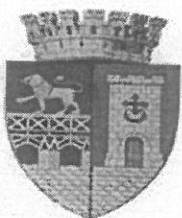
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 1 000 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan Drobeta-Turnu Severin
Zona Walter Mărcineanu
Suprafața 1000 mp
Se vinde doar intreg
Deschidere stradă 30 m
Apă trasă pe teren
Canalizare la aprox 20 m
Curent aprox 50 m
Liber de sarcini
Preț 50 euro mp
Preț fix
Nu accept schimburi
Zero șapte șase cinci unu opt șapte zero șase opt
PRIVAT
adi
Pe OLX din martie 2019
Activ pe 10 septembrie 2023
Trimite mesaj 076 518 7068





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. 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 Bicaz, 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. Gibescu

DP. 4

Domnule Primar,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI	
DROBETA TR. SEVERIN	
ÎNREGISTRAT NR.	<i>2286</i>
2023 LUNA.....	<i>02</i> ZIUA <i>02</i>

Subsemnatul, Daniel Zimța, cu domiciliul în Dr. Tr. Severin, str. Plevnei, nr. 23, având ocupația de medic oncolog, vă rog să-mi aprobați concesionarea unui teren în suprafață de aproximativ 2000 de mp, în zona Banovița – Apolodor, în vederea construirii unei clinici de oncologie. Menționez că prin realizarea acestei clinici se vor crea noi locuri de muncă.

Telefon: 0727.888.577

Vă mulțumesc anticipat!

Data

02.02.2023

Semnătura

[Signature]

06.02.2023
B-nei Cătălina
Procedura Legală
[Signature]

Domnului Primar al Municipiului Dr. Tr. Severin



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. 70272 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 18274
Ziua 19
Luna 05
Anul 2023

Cod verificare
100136599610



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

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Bicaș, Nr. 28, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70272	1.500	Teren neîmprejmuit; TEREN NEÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18274 / 19/05/2023		
Act Notarial nr. 761, din 18/05/2023 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se înființează cartea funciara 70272 a imobilului cu numărul cadastral 70272 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 68526 înscris în cartea funciara 68526;	A1
Act Normativ nr. 21, din 30/03/1999 emis de CONSILIUL LOCAL DR. TR. SEVERIN; Act Administrativ nr. 33046, din 15/12/2020 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN; Act Administrativ nr. 33047, din 15/12/2020 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 68526/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 39595 din 20/10/2021; pozitie transcrisa din CF 67714/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36481 din 16/12/2020;		

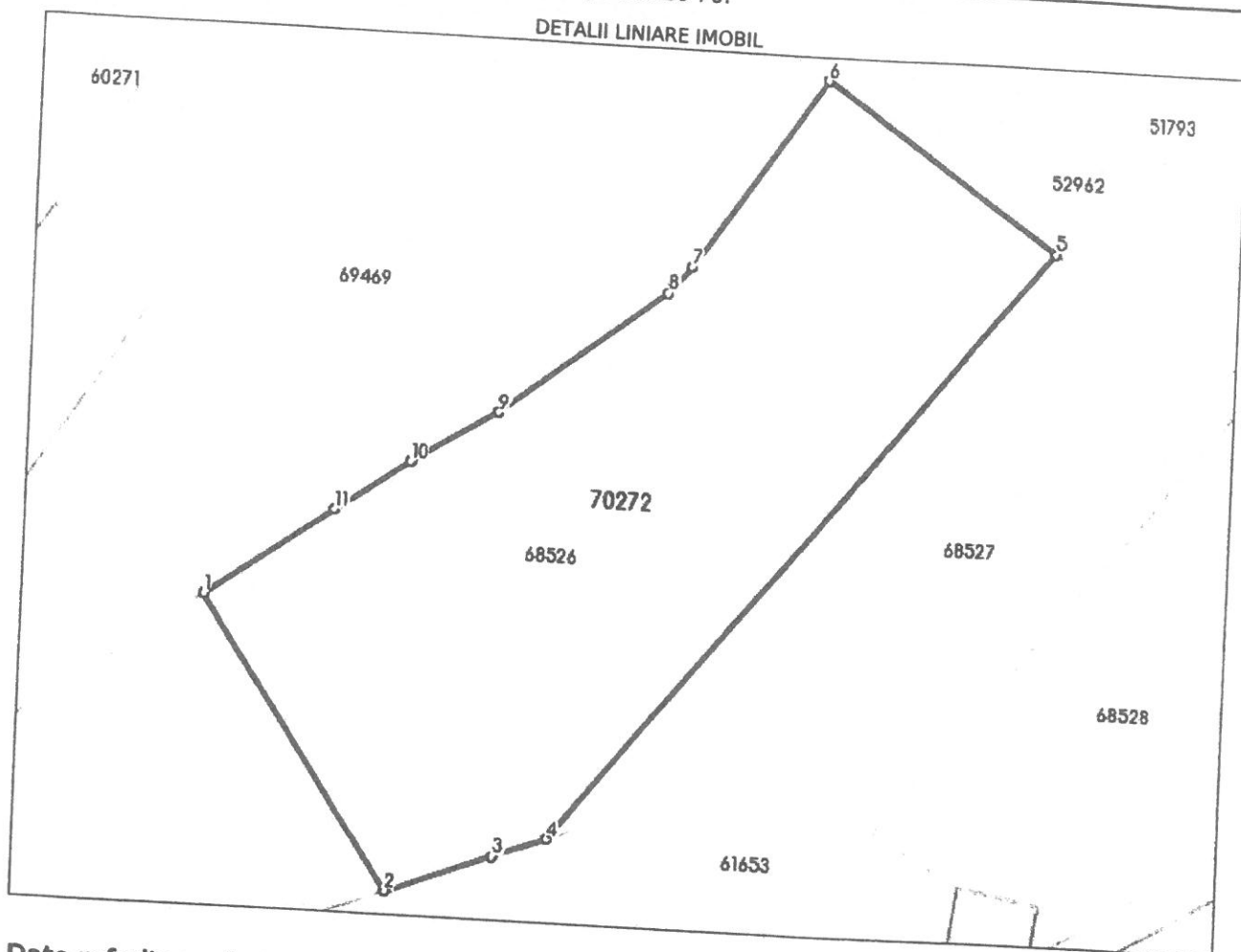
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70272	1.500	TEREN NEIMPREJMUIT

* 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	1.500	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.413
2	3	8.382
3	4	4.21
4	5	57.504
5	6	20.96
6	7	16.827

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.645
8	9	15.413
9	10	7.528
10	11	6.615
11	1	11.51

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

Data soluționării,

19-05-2023

Data eliberării,

11

Asistent Registrator,
 IONELA LOREDANA DRACEA

(parafa și semnătura)

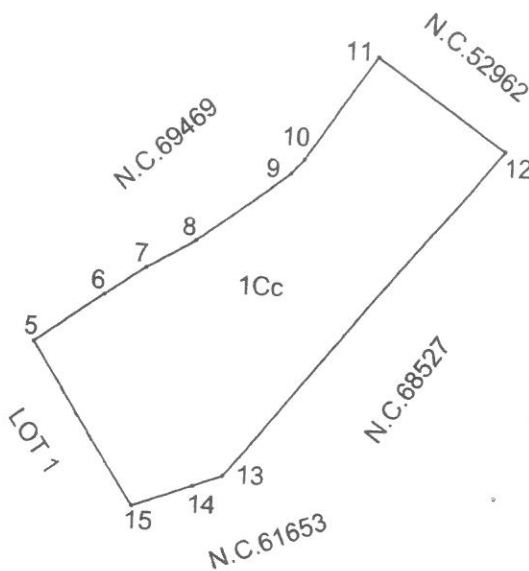
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI - LOT 2

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
70272	1500	Mun. Dr Tr Severin, Str. Bicaz, Nr.28 Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
351330	DR TR SEVERIN	



Distanțe între puncte:

No. Pnt.	Lengths sides L(i,i+1)
5	11.510
6	6.615
7	7.529
8	15.413
9	2.644
10	16.827
11	20.960
12	57.504
13	4.211
14	8.381
15	25.413

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	1500	Intravilan-Teren neimprejmuit
Total		1500	

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata masurata = 1500 mp
Suprafata din act = 2880 mp

Executant

S.C. BAVALI CONCEPT S.R.L.

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

Semnatura si stampila

Inspector

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

Semnatura si parafa
Corina Iuliana Tirvulea
Data: 2023.03.31
19:38:10 +03'00'

Stampila B.C.P.I

Data:

Elena-
Larisa
Barbulescu
cu

Elena-Larisa
Barbulescu
BARBULESCU
ELENA-LARISA

OCPI: B.MH.0097 Data: 24.03.2023
2023.03.24
10:59:00 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 26647 din 0308 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 914 din 0308 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. 26647 din 12.07.2023.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ str. BICAZ, nr. 28, bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____, sau identificat prin ³⁾ plan de situație nr.cadastral 70272, nr.carte funciară. 70272.

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 1.500mp este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și aparține domeniului privat al municipiului, conform act normativ nr.21 din 30.03.1999.
2. **REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală curți construcții conform extras de carte funciară nr.70272 și este destinat construirii, de spații prestări servicii, spații comerciale, spații administrative, construcții pentru activități nepoluante conform PUG aprobat prin HCL nr. 219/2010.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

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 termică

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE

SC BRANTNER SERV. ECOLOGICE

Studiu Geotehnic

Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

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

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în țesutul urban

Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți

INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

Expertiza tehnică

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

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

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

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

PRIMAR

(numele, prenumele și semnătura)

MARIUS VASILE SCRECIU

Întocmit,
Ghinea Alexandra

Achitat taxa de conform chitanței nr. din

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

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,

(numele, prenumele și semnătura)

PĂSAT MIRELA

p. **ARHITECT ȘEF,**
Șef Serviciu U.A.T.
Maria Marghescu

