

Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.38T/8 04.2024

RAPORT DE EVALUARE
privind

teren intravilan avand $S=1.095$ mp , cu destinatie comerciala , CF 69942 , nr. cadastral 69942 , Certificat de Urbanism nr.261/08.03.2024 , Cartier Schela Noua , strada Varanic FN , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Val. de piata ptr.teren cu $S= 1095$ mp :148.210 LEI sau 29.816 EURO

APRILIE 2024

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

Raport de evaluare teren intravilan cu $S=1.095$ mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

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

Intocmit
Evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2022 , 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.

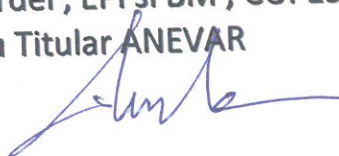
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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 2022;

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

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



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr. 13575/ 05.04.2024 si a contractului de prestari servicii nr. 772/09.01.2023 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan cu S=1.095 mp > CF 69942 , 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 , avand S=1.095 mp , cu destinatie comerciala , CF 69942 , nr. cadastral 69942 , Certificat de Urbanism nr.261/08.03.2024 , Cartier Schela Noua , strada Varanic FN , 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= 1.095 mp** , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	148.210 LEI Echivalent 29.816 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatie comerciala= 27,23 Euro/mp
1Euro= 4,9708 lei , valabil ptr.5.04.2024



Calculul valorii de concesiune ptr. 1.095 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:

- 148.210 lei : 49 ani x 49/25 = 5.928 lei/an (1.192 Euro/an).

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

- 5928 lei : 12 luni = 494 lei / luna (99 Euro/luna).

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

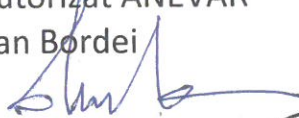
- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan curti constructii cu S=1.095 mp.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este 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
judetul Mehedinti

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan avand $S=1.095$ mp , cu destinatie comerciala , CF 69942 , nr. cadastral 69942 , Certificat de Urbanism nr.261/08.03.2024 , Cartier Schela Noua , strada Varanic FN , 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 piață , in vederea concesiunii la licitație.

5. Baza evaluarii .

Evaluarea executata in prezentul raport , este in concordanta cu cerintele clientului si reprezinta valoarea de piata , stabilita in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2022.

Conform acestor standarde :

-valoarea de piata = suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

-UAT Drobeta Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2 , CUI 4426581 , jud. Mehedinti.



6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu $S=1095$, a fost vizionat în lipsa proprietarului , existând un ortofotoplan , un plan de amplasament și un extras CF valabil .

La data vizionării terenul era liber de sarcini constructive .

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină .

Valoarea estimată poate să constituie valoarea de piață a proprietății.

Valoarea este una globală , conform tranzacțiilor de pe piața specifică.

7. Data de referință a evaluării , moneda .

Data de referință a raportului este 5.04.2024 (data vizionării).

Data raportului este 8.04.2024

Cursul de schimb BNR la data de referință a raportului :

1 Euro = 4,9708 lei

8. Data inspecției proprietății .

Inspectia a fost realizată în data de 5.04. 2024 , ora 10 , în lipsa proprietarului , cu un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

Ținând cont de scopul evaluării , s-au urmarit recomandările SEV 2022 cu aplicații în SEV 101 – Premizele evaluării .

Proprietatea evaluată este de natură unor proprietăți imobiliare de tip "teren intravilan fără sarcini constructive " .

Proprietatea , conform celei mai bune utilizări ale acesteia este fără restricții , impuse de formă și dimensiune , de destinația terenurilor învecinate , putându-se proceda la estimarea unei "valori de piață" , utilizabila ptr. scopul dispus.

11. Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza și în spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR intrate în vigoare la 01.01.2022 astfel :

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



12. Informații 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;

Site-ul www.OLX.ro

Piata imobiliara referitoare la oferte 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=1095, , in baza unui plan de amplasament , ca teren fara sarcini constructive , in cartierul Schela Noua , periferic .
 - conf. Certificat de Urbanism terenul are si destinatia comercial .
 - prin cererea de concesiune se solicita utilizarea terenului in scop comercial.
- 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;
- 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 cestui 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 1317 /16.01.2024 , CF 69942 , nr cadastral 69942 , terenul intravilan are S= 1095 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , cartier Schela Noua , str. Varanic FN.

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 1317 /16.01.2024 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

39255/12.10.2022.

Acte administrative emise de Primaria Drobeta Turnu8 Severin .

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

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu exista sarcini .

4.Descrierea zonei de amplasare .

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

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona periferica a municipiului , zona Cartier Schela Noua.

*Artere principale de circulatie : strada Varanic

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada Varanic., asfaltat.

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – Nu exista
- Unități comerciale în apropiere – la 500 m
- Unități de învățământ – Sc. Gen. la 600 m
- Unități medicale – Spitalul Judetean la 3500 m.
- Instituții de cult – la 700 m.
- Sedii de bănci – Nu exista
- Primaria – la 3500 m
- Parcuri – nu exista
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1000 m



Utilități edilitare la limita proprietatii.

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

Concluzie privind zona de amplasare Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidentiala , cu o amplasare **semifavorabilă** , fara mijloace de transport în comun in apropiere
Fara dotari edilitare si fara poluare sonora sau de mediu.
Ambient civilizat.

5. Descrierea terenului cu $S=1095$ mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 1095 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , cartier Schela Noua , rezultata prin umplerea unei gropi

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 , fara dotari edilitare complete in sistem centralizat , la limita proprietatii .

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului
Drumul de acces la teren se face din strada Varanic..

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

Vecinatatile terenului cu $S=1.095$ mp , sunt.

- la Est :NC 55274
- la Vest: strada Varanic la 5 m
- la Nord : strada Varanic la 10 m
- la Sud : drum neamenajat



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 proprietăților comerciale **curți-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 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 rezidențial -comercial .

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 lichiditate a potențialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizează a se instala datorită stării de urgență în care se află 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 și prin amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de



dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/ declin.

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie 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 si cea de teren cu **destinatia comerciala , conf.**

Certificatului de Urbanism 261/08.03.2024 si a cererii de concesiune depusa la dosar ..

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 inspectia bunului de evaluat,
- stabilirea ipotezelor și restricțiilor care vor sta la baza elaborării raportului,
- selectarea tipului de valoare estimata în raport,
- aplicarea abordarilor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii bunurilor,
- estimarea valorii bunului.

În conformitate cu Standardelor de Evaluare ANEVAR– SEV 102 Implementare, alegerea celei mai adecvate abordări sau metode , depinde de natura



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 =1.095 mp , prin Piata ,

Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
1095	2203	2515	1900
PREȚ OFERTA (EURO)	66,090	125,750	190,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 30.0	€ 50.0	€ 100.0
Marja de negociere estimată (3-10%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-1.50	-2.50	-5.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	28.50	47.50	95.00

Evaluare teren cu S=1.095 mp

		1 EUR=	5 04.2024	4.9708
Teren intravilan cu S= 1095 mp , nr cadastral NC 69942				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	1095	2203	2515	1900
Data ofertei	Aprilie 2024	Martie 2024	Aprilie 2024	Aprilie 2024
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		28.50	47.50	95.00
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		28.5	47.5	95.0
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		28.50	47.50	95.00
Condițiile de finanțare sunt "la piața" ptr. toate comparabilele ,				

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		28.50	47.50	95.00
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	La piața Aprilie 2024	La piața Martie 2024	La piața Aprilie 2024	La piața Aprilie 2024
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		28.50	47.50	95.00
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele lunile Martie si Aprilie 2024 , fata de subiect Aprilie 2024 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		5%	5%	5%
		1.425	2.375	4.75
Pret corectat		29.93	49.88	99.75
Se aplica ajustari DE +5% ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiect care are o destinatie comerciala				
Localizare	Schela Noua -periferic	Schela Noua -periferic	Schela Noua -periferic	Schela Noua -semiperiferic , traversat partial de o retea de 110 Kv
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0.0%	0.0%	-20.0%
		0	0	-19
Preț corectat (Euro / mp)		29.93	49.88	80.75
Ptr. comparabilele A si B nu se aplica ajustari , iar ptr comparabila C situata semiperiferic si traversata de o retea de 110 Lv (partial) se aplica o ajustare de -20%.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	1095	2203	2515	1900
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		5%	7%	1%
		1.50	3.49	0.81
Se considera un teren valoros pana la 500 mp.Ptr. diferente se aplica ajustari Se aplica o ajustare de 0,5 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (2203-1095 /100x 0,5% = +5,5% , comparabila B se va ajusta cu (2515-1095) /100x 0,5% = +7 , iar comparabila C se va ajusta cu (1095-1900 /100 x 0,5% =-+1%				
Deschidere la un drum amenajat	deschidere 21	deschidere de cca. 80 m	nu se cunoaste deschiderea la drum	nu se cunoaste deschiderea la drum
ajustare pentru deschidere (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Deoarece nu se cunoaste deschiderea la drum ptr. toate comparabilele nu se aplica ajustari				
Tipul de drum de acces	balast	asfaltat	asfaltat	asfaltat
ajustare pentru drumul de acces (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-1.50	-2.49	



Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		0.00	1.00	-3.23
Se aplica ajustari de -5% toate comparabile care sunt drumuri asfaltate , fata de subiect care are acces la un drum balastat.				
Preț corectat (Euro / mp)		29.93	50.87	77.52
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	fara utilitati la limita de prop.	apa+e.e+canal	apa+canal+e.e	apa+canal+e.e
		-9%	-9%	-9%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		-2.69	-4.58	-6.98
Preț corectat (Euro / mp)		27.23	46.29	70.54
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata s-au aplicat ajustari 3 utilitati x 4% =-12%				
ajustare totală netă		-3	-4	-29
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-9.5%	-7.5%	-30.7%
ajustare totală brută		6	11	31
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		20.0%	22.2%	32.4%
Preț corectat (Euro / mp)		27.23		

Suprafata teren exclusiv = **1,095.00 mp**
Valoare Euro = **29816.85**
Valoare teren exclusiv = **148,214 LEI**
Valoare totala teren rotunjita = **148,210 LEI**

Valoarea estimata a terenului cu S=1.095 mp = 148.210 lei sau 29.816 Euro

Valoarea unitara a terenului = 27,23 Euro/mp

1Euro= 4,9708 lei , valabil ptr.5.04.2024



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu destinatia intravilan avand $S=1.095$ mp , cu destinatie comerciala , CF 69942 , nr. cadastral 69942 , Certificat de Urbanism nr.261/08.03.2024 , Cartier Schela Noua , strada Varanic FN , 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 Martie si Aprilie 2024 .

La data vizionarii ,terenul cu $S=1.095$ mp , era liber de sarcini constructive supraterrane.

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	148.210 LEI Echivalent 29.816 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatie comerciala= 27,23 Euro/mp
1Euro= 4,9708 lei , valabil ptr.5.04.2024

Calculul valorii de concesiune ptr. 1.095 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:

- 148.210 lei : 49 ani x 49/25 = 5.928 lei/an (1.192 Euro/an) .

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

5928 lei : 12 luni = 494 lei / luna (99 Euro/luna).

➤ 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).

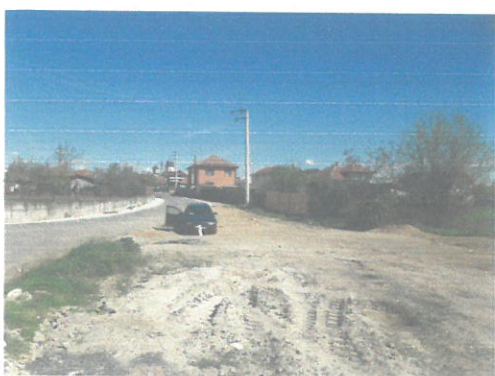
Anexe:

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

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Imagini cu prop. aflata in evaluare
 Teren cu S= 1.095 mp , Cartier Schela Noua ,Drobeta Turnu Severin



Raport de evaluare teren intravilan cu S=1.095 mp ,concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta
Aprilie 2024

1. Postat 20 martie 2024

Vând teren intravilan în Schela Nouă, Mehedinți **60 000 €**

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 2 203 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Proprietar, vând teren intravilan cu o suprafață de 2203 mp, deschidere stradală de circa 23 mp, având lungime totală de 100 mp. Terenul se află în Schela Nouă.

Terenul se poate parcela în 4 loturi de circa 500 mp (25 lungime/20 lățime), deci de aici și posibilitatea de a se cumpăra una sau mai multe parcele. Va exista și o cale de acces (alee) privată.

Terenul beneficiază de următoarele utilități: apă, electricitate, canalizare și gaz în apropiere.

Vânzător privat, unic proprietar. Actele la zi.

Locație: Str. Dudașului.

Coordonate: Est - Str. Dudașului NC 63010, Vest - NC 61669, Sud - NC 7264 si Nord - NC 7507.

Pret: 30 euro/mp, negociabil.

PRIVAT

Elena Răchitan

Pe OLX din **august 2023**

Activ ieri la 15:02



2. Vând teren intravilan 50 EUR negociabil

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă

Valabil din 05.04.2024 10:08:29



Descriere

Vând teren intravilan în Schela Noua ,zona C , cu apă și canalizare, curent electric trifazic de 32 , gaz . 400 de metri de la centura ocolitoare, în capul bulevardul

Varciorova.2515 m

Tel.0744/175219



3. Vand teren in Schela Cladovei 100 EUR

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin , Vezi pe hartă
Valabil din 05.04.2024 08:27:38



Descriere

Vand teren intravilan approx 1900 mp pe strada Alexandru Odobescu in Schela Cladovei (deasupra strandului) toate utilitatile, vedere spre Dunare. Posibilitate dezmembrare parcelare în suprafețe mai mici
Tel.0721/276163





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,
LĂPĂDĂTRADU



NOTA DE COMANDĂ

NR. 13575/05.04.2024

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere contractul de servicii nr. 772/09.01.2024 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru :

1. Imobilul teren în suprafață de 1.095 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, str. Varanic, identificată cu NC 69942.

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

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 772/09.01.2024 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

Adrian Ofițeru

Inspector,

Cristina Tătaru

H. Oficiu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN
DIRECȚIA PATRIMONIU
ÎNREGISTRAT NR. 4412
AN. 2020 LUNA 08 ZI 21

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TR SEVERIN
ÎNREGISTRAT NR. 22853
2020 LUNA 08 ZIUA 19

DOMINILE PRIMAR

SUBSEMNATUL SAIZU. NICOLAE. DANIE
DR. TR. SEVERIN VRANCEA NR. 2
TEL. 0744828115 PRIN PREZENTA SOLICIT
CONCESIONAREA SUPRAFETEI DE TEREN
DE 800 M.P. DIN DR. TR. SEVERIN
CARTIER SCHELA CLADOVEI STR. VĂRĂN
IDENTIFICAT PRIN PLANUL DE SITUAȚIE
ANEXAT ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI
DEPOZIT DE MATERIALE DE CONSTRUCȚII

Siber

DOMNULUI PRIMAR AL
MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN.

02.09.2020
D. mi. Cristina
Procedura Legala
Oficiu

ROMANIA

Județul MEHEDINȚI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 8968 din 08.03 2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 261 din 08.03 2024În scopul: concesionării imobilului terenCa urmare a Cererii adresate de ¹⁾ DIRECTIA 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. 8968 din 06.03.2024.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Mehedinți, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU-SEVERIN, satul __, sectorul __, cod poștal __, str. VĂRĂNIC, nr. CF, NC 69942 bl. sc. __, et. __, ap. __ sau identificat prin ³⁾ Act administrativ nr.70 din 28.02.2023 emis de Consiliul Local Drobeta Turnu Severin, Carte funciară nr.69942, Număr cadastral 69942, plan de încadrare în zonă, plan de situație

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, teren este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este domeniul privat al Primăriei Drobeta Turnu Severin, conform Act administrativ nr.70 din 28.02.2023 emis de Consiliul Local Drobeta Turnu Severin, Carte funciară nr.69942, Număr cadastral 69942.

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are categoria de folosință curți-construcții și este destinat construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje, etc.,

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă	gaze naturale	Alte avize/acorduri:
canalizare	telefonizare	perspectivă 3D
alimentare cu energie electrică	salubritate	
alimentare cu energie termică	transport urban	

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

Direcția Taxe și Impozite

SC Brantner Serv. Ecologice SA

Inspectoratul de stat în construcții MH

Aviz Direcția Județeană pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Național Mehedinți

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

Expertiză tehnică

Studiu geotehnic

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

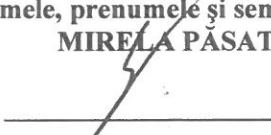
f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

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

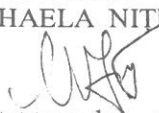
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
(numele, prenumele și semnătura)
MARIUS VASILE SCRECIU

L.S.

SECRETAR
(numele, prenumele și semnătura)
MIRELA PĂSAT


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


ÎNTOCMIT
MIHAELA NITULESCU


Achitat taxa de scutit, -

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69942 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, Str Varanic, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	69942	1.095	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39255 / 12/10/2022		
Act Administrativ nr. 215, din 28/07/2022 emis de primaria DRTS; Act Administrativ nr. 38457, din 11/10/2022 emis de PRIMARIA DRTS; Act Administrativ nr. CERTIFICAT INREGISTRARE FISCALA, din 12/09/2006 emis de MINISTERU DE FINANTE; Act Administrativ nr. 7797, din 13/09/2022 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI; Act Administrativ nr. 19321, din 19/05/2022 emis de PRIMARIA DRTS; Act Administrativ nr. INVENTARUL IMOBILELOR, din 28/07/2022 emis de PRIMARIA DRTS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXE, din 10/10/2022 emis de PFA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 10/10/2022 emis de PEA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN , CIF:4426581	A1
18135 / 18/05/2023		
Act Administrativ nr. 70, din 28/02/2023 emis de CONSILIUL LOCAL DR TR SEVERIN;		
B2	Se noteaza HCL nr. 70/28.02.2023 emisa de Consilul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin.	A1
322 / 08/01/2024		
Act Administrativ nr. 209, din 25/07/2023 emis de Consiliul Local Dr Tr Severin; Act Administrativ nr. 467, din 08/01/2024 emis de Municipiul Drobeta Turnu Severin; Act Administrativ nr. 322, din 08/01/2024 emis de Municipiul Drobeta Turnu Severin;		
B3	se noteaza trecerea din domeniul public in domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	17.851
8	9	7.122
9	10	24.555
10	11	5.264
11	12	4.181
12	1	12.615

** 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 dezbaterile 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. 251P.

Data soluționării,

16-01-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IONELA LOREDANA DRACEA

(parafa și semnătura)

Referent,

STAMARINA VALENTINA

(parafa și semnătura)

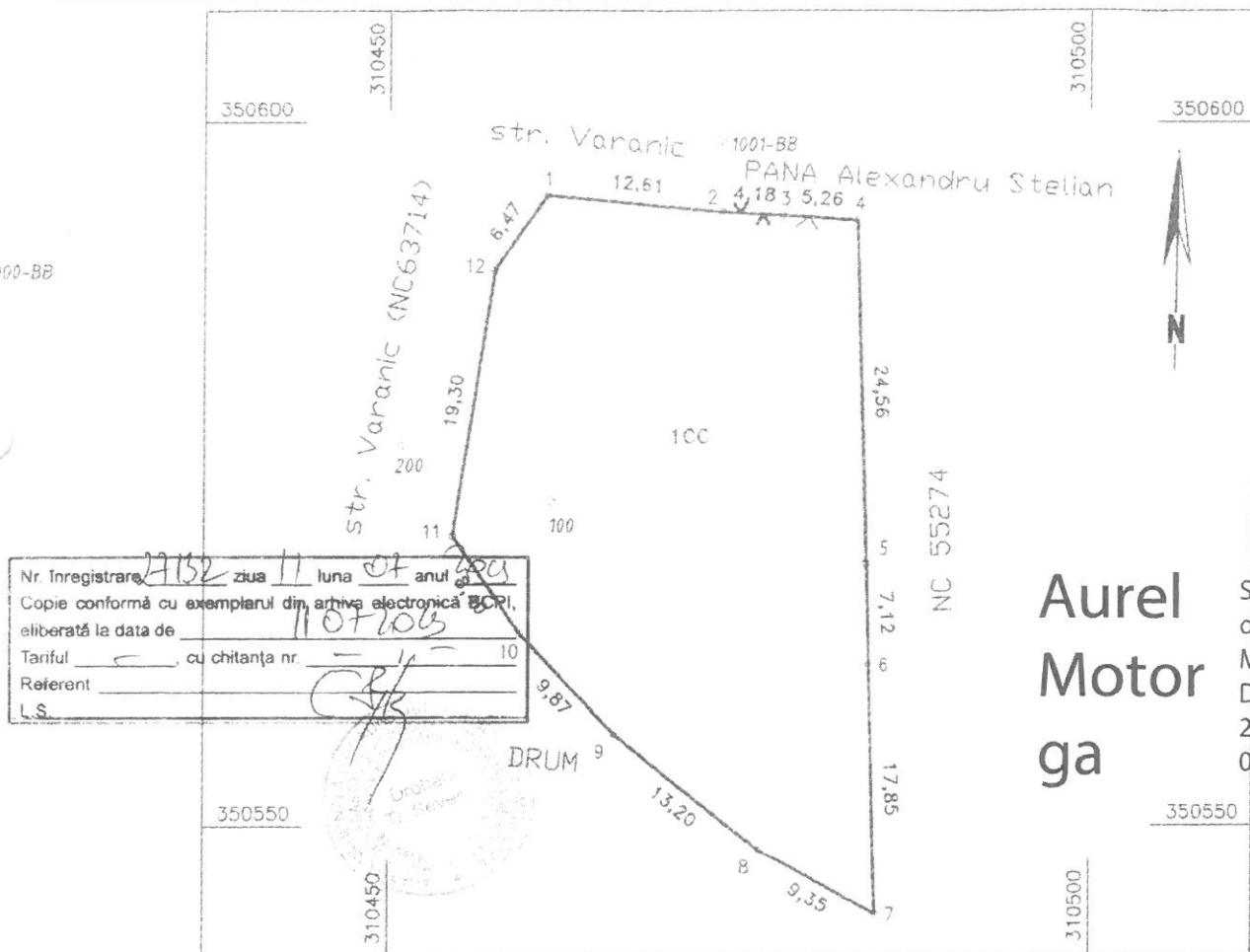


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69942	1095	Str Varanic zona Schela Noua, Dr-Tr-Severin, intravilan

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Dr-Tr-Severin



Semnat digital
de Aurel
Motoroga
Data:
2022.10.17
08:34:38 +03'00

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1095	imprejmuire in partea de N intre pct 2,3,4, gard sirma
Total		1095	
Suprafata totala masurata a imobilului = 1095 mp Suprafata din act = 1095 mp			
Executant: ing Motoroga Aurel		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila		Semnatura si parafa	
Data 10.10.2022		Petre Data 10.09.03 +03'00 Stampila BCPI	



STR. DUDASULUI

STR. PIONIERI DR

STR. VARANICI FN

STR. 63010

STR. 63511

STR. 63714