

Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.30T/26 02.2025

RAPORT DE EVALUARE
privind

teren intravilan curti -constructii avand $S=779$ mp , Aleea Marinei FN , zona Tineri Casatoriti , cu destinatie rezidentiala , CF 72045-Drobeta , nr. cadastral 72045 , Certificat de Urbanism nr.1433/05.12.2024 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Val. de piata ptr.teren cu $S= 779$ mp : 383.890 LEI sau 77.133 EURO

FEBRUARIE 2025

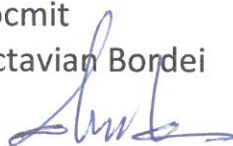
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren intravilan cu $S=779$ 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.

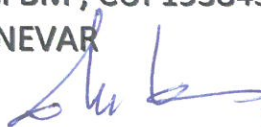
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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. 5464/ 21.02.2025 si a contractului de prestari servicii nr. 1726/17.01.2025 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti –constructii cu S=779 mp > NC 72045 , 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 avand S=779 mp , Aleea Marinei , zona Tineri Casatoriti , cu destinatie rezidentiala , CF 72045-Drobeta , nr. cadastral 72045 , Certificat de Urbanism nr.1433/05.12.2024 , 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= 779 mp** , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	338.890 LEI Echivalent 77.133 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatie rezidentiala= 96,78 Euro/mp
1Euro= 4,9770 lei , valabil ptr.25.02.2025



Calculul valorii de concesiune ptr. 979 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:

- 338.890 lei : 49 ani x 49/25 = 13.556 lei/an (2.723 Euro/an).

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

13.556 lei : 12 luni = 1.130 lei / luna (227 Euro).

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=779 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 ,

Evaluator 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 curti-constructii , avand S=779 mp , Alea Marinei , zona Tineri Casatoriti , cu destinatie rezidentiala , CF 72045-Drobeta , nr. cadastral 72045 , Certificat de Urbanism nr.1433/05.12.2024 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

4. Scopul evaluarii .

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

5. Baza evaluarii .

Evaluarea executata in prezentul raport , este in concordanta cu cerintele clientului si reprezinta valoarea de piata , stabilita in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2021.

Conform acestor standarde :

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

6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

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



Mehedinti.

6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu S=779 , 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 14.02.2025 (data vizionării).

Data raportului este 26.02.2025

Cursul de schimb BNR la data de referință a raportului :

1 Euro= 4,9770 lei

8. Data inspecției proprietății .

Inspectia a fost realizată în data de 24.02. 2025 , ora 10 , în lipsa proprietarului , cu un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

Ținând cont de scopul evaluării , s-au urmarit recomandările SEV 2021 cu aplicații în SEV 101 – Premizele evaluării .

Proprietatea evaluată este de natura 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" , utilizabilă 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. 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" .

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=1779, a putut fi identificat pe Aleea Marinei intersectie cu strada serpentine Rosiori , in baza unui plan de amplasament , ca teren fara sarcini constructive .
- conf. Certificat de Urbanism terenul are destinatia de residential. .
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 neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida , valoarea estimata ptr. proprietatea identificata in raport.

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



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

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



data evaluarii;

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
- prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii , dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea din planul de situatie al proprietatii evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie planul de general de situatie , aflat la dispozitie evaluatorului , se considera a fi corect , dar nu se asuma nici o responsabilitate in acesta privinta.
- evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- 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 de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp



limitat după această dată , perioada în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

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

14. Declarația de Conformitate.

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

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

Confirm ca :

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

evaluatorul a inspectat personal proprietatea și nici-o persoană , cu excepția celor specificate în raport , nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

15. Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 1859 /21.01.2025 , CF 72045 –Drobeta , nr cadastral 72045 , terenul intravilan are S= 779 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , Aleea Marinei FN .

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 1859 /21.01.2025 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

11687/21.03.2022.

Act notarial nr. 84 /20.01.2025 emis de BNP Serban Cosmin Alexandru

B1.Se infiinteaza CF 72045 a imobilului cu nr cadatral 72045 --Drobeta Turnu Severin ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile.:

-nr. cadastral 69697/cf 69697

- nr. cadastral 69724/cf69724

B7.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat ,dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 in favoarea lui : **Municipiu 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 Tineri Casatoriti , Aleea Marinei FN

* Artere principale de circulatie : Aleea Marinei.

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: Aleea Marinei , asfaltat.

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential 100%
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – Nu exista
- Unități comerciale în apropiere – la 1000 m
- Unități de învățământ – Sc. Gen.nr. 1 la 1300 m



- Unități medicale – Spitalul Județean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 1300 m.
- Sedii de bănci – 1600 m (BRD).
- Primaria – la 1600 m
- Parcuri – la 800 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1700 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: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare: *DA*

Concluzie privind zona de amplasare

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

5. Descrierea terenului cu $S=779$ mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 779 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla positionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona Tineri Casatoriti . La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive supraterrane . Terenul are o forma poligonala asimetrica , cu un CUT favorabil , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare complete in sistem centralizat , la limita proprietatii , respectiv : apa, canal si 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 Aleea Marinei si str. Sepentina Rosiori

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

Vecinatatile terenului cu $S=779$ mp , sunt.

- la Est : NC 81851
- la Vest: NC 89696
- la Nord : NC 89723
- la Sud : NC 56817



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 rezidențială.



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor rezidentiale **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 , dupa la dosar , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de teren cu **destinatia rezidentiala , conf.**

Certificatului de Urbanism 1433/03.12.2024.

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

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

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

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

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;

Raport de evaluare teren intravilan cu S=779 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



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

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

În capitolul *Definiții SEV 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 =779 mp , prin Piata ,

Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
779	500	457	500
PREȚ OFERTA (EURO)	37,500	31,990	37,500
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 75.0	€ 70.0	€ 75.0
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-3.75	-3.50	-3.75
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	71.25	66.50	71.25

Evaluare teren cu S=779 mp

		1 EUR/1 LEU=	24 02.2025	4.977
Teren intravilan cu S= 779 mp , numar cadastral 72045				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	779.0	500	457	500
Data ofertei	Februarie 2025	similar	similar	similar
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		71.25	66.5	71.25
Marja de negociere (-10%)se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate , conform tabel de negociere .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
		71.3	66.5	71.3
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	
Preț corectat (EURO)		71.25	66.50	
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)		71.25	66.50	71.25
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzarii)	la piata Februarie 2025	similar	similar	similar
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		71.25	66.50	71.25
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind Aprilie 2024 , fata de sdubiect care este Aprilie 2024.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		71.25	66.50	71.25
Nu se aplica ajustari de ptr comparabilele A, B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este tot rezidential				
Localizare	Cartier Tineri casatoriti	zona Aeroport	zona Aeroport	zona restaurantului ELITE
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	5.0%	7.0%
		4	3	5
Preț corectat (Euro / mp)		74.81	69.83	76.24
Seaplica ajustari de +5% SI 7% ptr comparabilele A B si C situate in zone mai rele fata de subiect.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	779.0	500	457	500
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		6%	6%	6%
		4.11	4.50	4.19
Se aplica ajustari de 2% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (779-500)/100x2% =5,5 % , comparabila B se va ajusta cu (779-457)/100 x2% = 6,44 % iar comparabila C se va ajusta cu (779-500) /100 x2%= 5,5%				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere la 2 strazi	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		5%	5%	5%
		3.74	3.49	3.81
Se aplica ajustari de +5% ptr. comparabilele A B si C care au deschidere la o strada fata de subiect care are deschidere la 2 strazi.				
Tipul de drum de acces	asfalt	balast	balast	balast
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		5%	5%	5%
		3.74	3.49	3.81
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		11.60	11.48	11.82
Se aplica o ajustare de +5% ptr. comaparabilele A B si C care sunt drumuri balastate fata de subiect care are iesire la un drum asfaltat.				



Preț corectat (Euro / mp)		86.41	81.30	88.05
Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	Fara utilitati la limita de prop.	Fara utilitati la limita de prop.	Fara utilitati la limita de prop.
		12%	12%	12%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		10.37	9.76	10.57
Preț corectat (Euro / mp)		96.78	91.06	98.62
Se aplica ajustari de 4%/utilitate , deci toate comparabilele vor fi ajustate cu 3 utilitati x 4%/utilitate = 12%.				
ajustare totală netă		26	25	27
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		35.8%	36.9%	38.4%
ajustare totală brută		26	25	27
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		35.8%	36.9%	38.4%
Preț corectat (Euro / mp)		96.78		

Suprafata teren exclusiv = **797.00 mp**
Valoare Euro = **77133.66**
Valoare teren exclusiv = **383,894 LEI**
Valoare totala teren rotunjita = **383,890 LEI**

Valoarea estimata a terenului cu S=779 mp = 383.890 lei sau 77.133 Euro

Valoarea unitara a terenului = 96,78 Euro/mp

1Euro= 4,9770 lei , valabil ptr.24.02.2025



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=779 mp , Aleea Marinei , zona Tineri Casatoriti , cu destinatie rezidentiala , CF 72045-Drobeta , nr. cadastral 72045 , Certificat de Urbanism nr.1433/05.12.2024 , 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 luna Februarie 2025 .

La data vizionarii terenul cu S=779 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	338.890 LEI Echivalent 77.133 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatie rezidentiala= 96,78 Euro/mp

1Euro= 4,9770 lei , valabil ptr.25.02.2025

Calculul valorii de concesiune ptr. 979 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:

- 338.890 lei : 49 ani x 49/25 = 13.556 lei/an (2.723 Euro/an) .

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

13.556 lei : 12 luni = 1.130 lei / luna (227 Euro

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
Octavian Bordéi



Imagini cu prop. aflata in evaluare
 Teren cu S= 779 mp , Aleea Marinei FN , Drobeta Turnu Severin



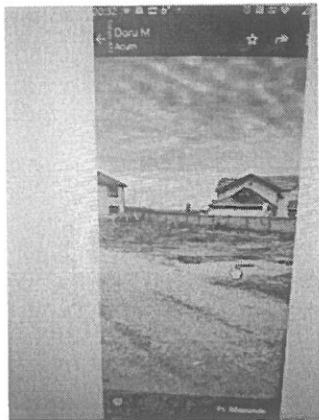
Raport de evaluare teren intravilan cu S=779 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Februarie 2025

1. Postat 04 februarie 2025

Vand 2 parcele de 500mp. la 300m distanta de Carrefour, 75 €/mp

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 1000 mp. parcelat în 2 parcele de 500mp. str. Socului, între case.
Teren plan, front stradal 25m, situat la 300m de Severin Shopping Center.

PRIVAT

Doru Murgea

Pe OLX din noiembrie 2022

Activ pe 28 ianuarie 2025

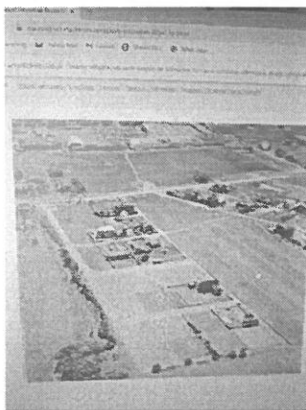
Trimite mesaj 072 888 1857



2. Postat 16 februarie 2025

Teren zona Aeroport intravilan 70 €

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 457 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vanzare 2 parcele de teren intravilan constructibil in zona "aeroport" cu suprafete de 457 mp , respectiv 612 mp.

Calea de acces deja cedată din C.D.Ionescu și toate actele în regulă.

Utilitățile se află în apropiere la casele deja construite, zona fiind în continuă dezvoltare.

Preț: 70E/mp ușor negociabil.

PRIVAT

Privat

Pe OLX din ianuarie 2016

Activ ieri la 14:35

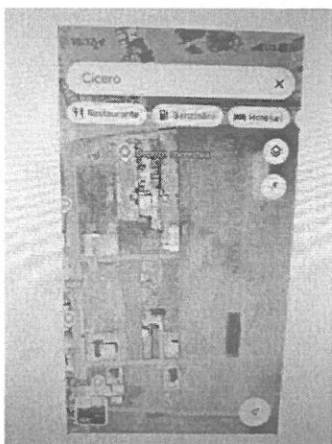
Trimite mesaj [074 015 9085](tel:0740159085)



3. Postat 16 februarie 2025

Teren intravilan 500mp 70 €

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan suprafață 500 mp , zona in plina dezvoltare, lângă Restaurantul Elite in Drobeta Turnul Severin ,mai multe detalii la telefon.

PRIVAT

Claudiu

Pe OLX din februarie 2017

Activ pe 19 februarie 2025

Trimite mesaj [075 299 2317](tel:0752992317)





**MUNICIPIUL DROBETA TURNU
SEVERIN**

Dirrecția Patrimoniu

Str. M. Kogălniceanu nr. 2, Bl. VT3 -parter

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro

Nr. 6564 / 21.02.2025



**APROBAT
DIRECTOR,
LĂPĂDAT RADU**



NOTA DE COMANDĂ
Expert evaluator A.N.E.V.A.R.
BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere contractul de servicii nr. 1726/17.01.2025 având ca obiect evaluare proprietăți imobiliare și bunuri mobile, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru concesiune privind:

1. Imobilul teren in suprafata de 779 m.p.situat in Drobeta Turnu Severin, alea Marinei, identificat cu N.C. 72045

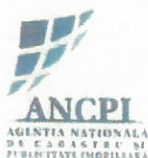
Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 1726/17.01.2025 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

Şef Serviciu, Licitatii, Contractare Si

Executari Silite,

Adrian Ofiteru





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. 72045 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 1859
Ziua 21
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100185005607

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti, Aleea Marinei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72045	779	Teren neimprejmuit; TEREN NEIMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1859 / 21/01/2025		
Act Notarial nr. 84, din 20/01/2025 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cf. 72045 a imobilului cu nr. cad. 72045/Drobeta-Turnu Severin ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.69697\cf.69697; ~~ nr.cad.69724\cf.69724;	A1
Act Administrativ nr. 34, din 27/01/2016 emis de PRIMARIA DTS;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 588/779 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 69697/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 34838 din 09/09/2022; pozitie transcrisa din CF 64358/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 28985 din 24/09/2018; pozitie transcrisa din CF 63899/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36280 din 06/11/2017;	A1
Act Dezmembrare nr. 368, din 03/03/2009 emis de BNP Ilie Serban;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniu privat in rangul incheierii nr. 20952/13.11.2008, dobandit prin Lege, cota actuala 191/779 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 69724/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 34825 din 09/09/2022; pozitie transcrisa din CF 64178/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 3173 din 06/03/2009;	A1
B7	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 69724/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 34825 din 09/09/2022; pozitie transcrisa din CF 64178/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 3173 din 06/03/2009;	A1

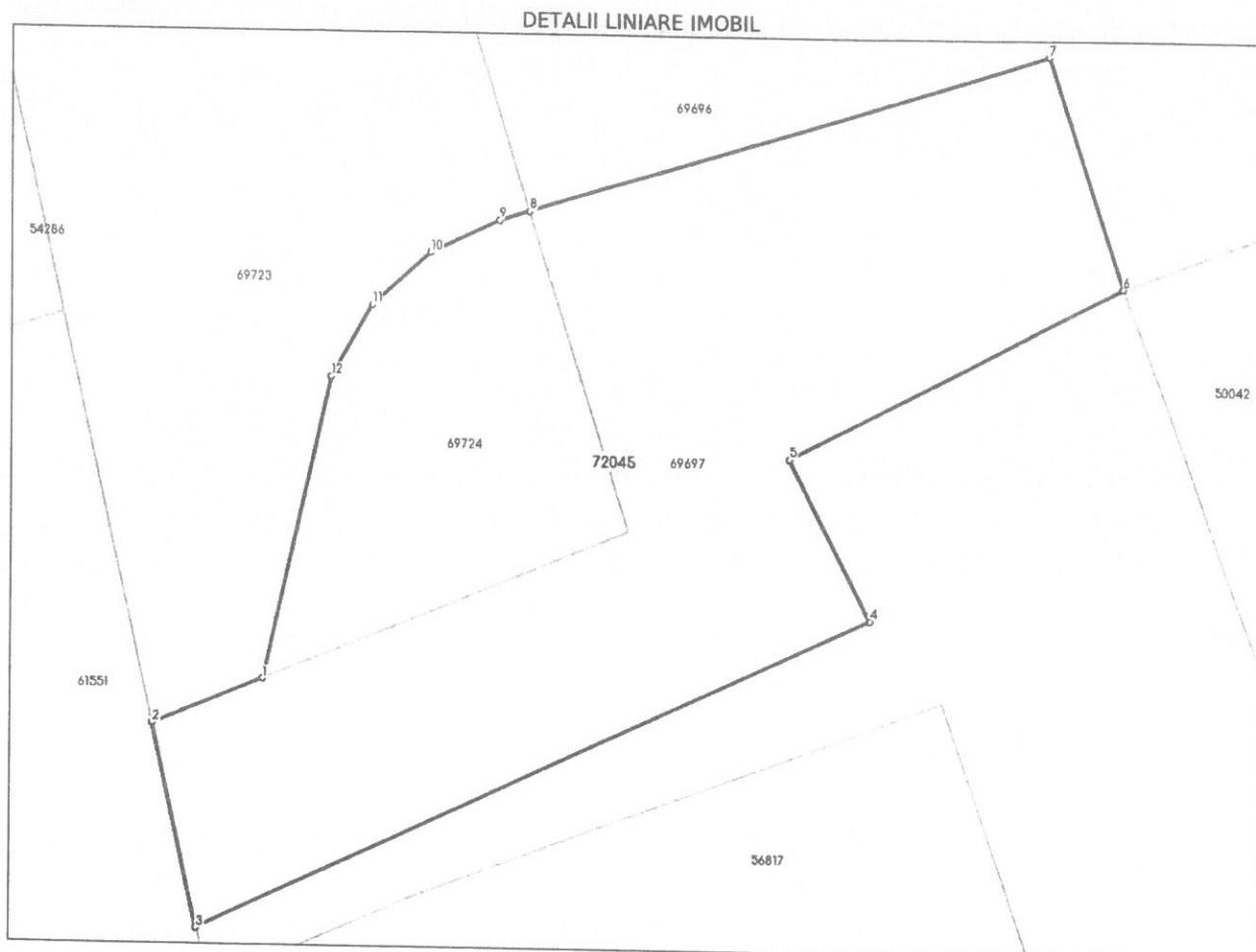
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72045	779	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	779	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.372
2	3	9.349
3	4	33.36
4	5	8.015
5	6	16.822
6	7	10.739

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	24.443
8	9	1.424
9	10	3.46
10	11	3.513
11	12	3.675
12	1	13.808

** 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,
21-01-2025

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
CONSTANTA POPESCU

(parafa și semnătura)

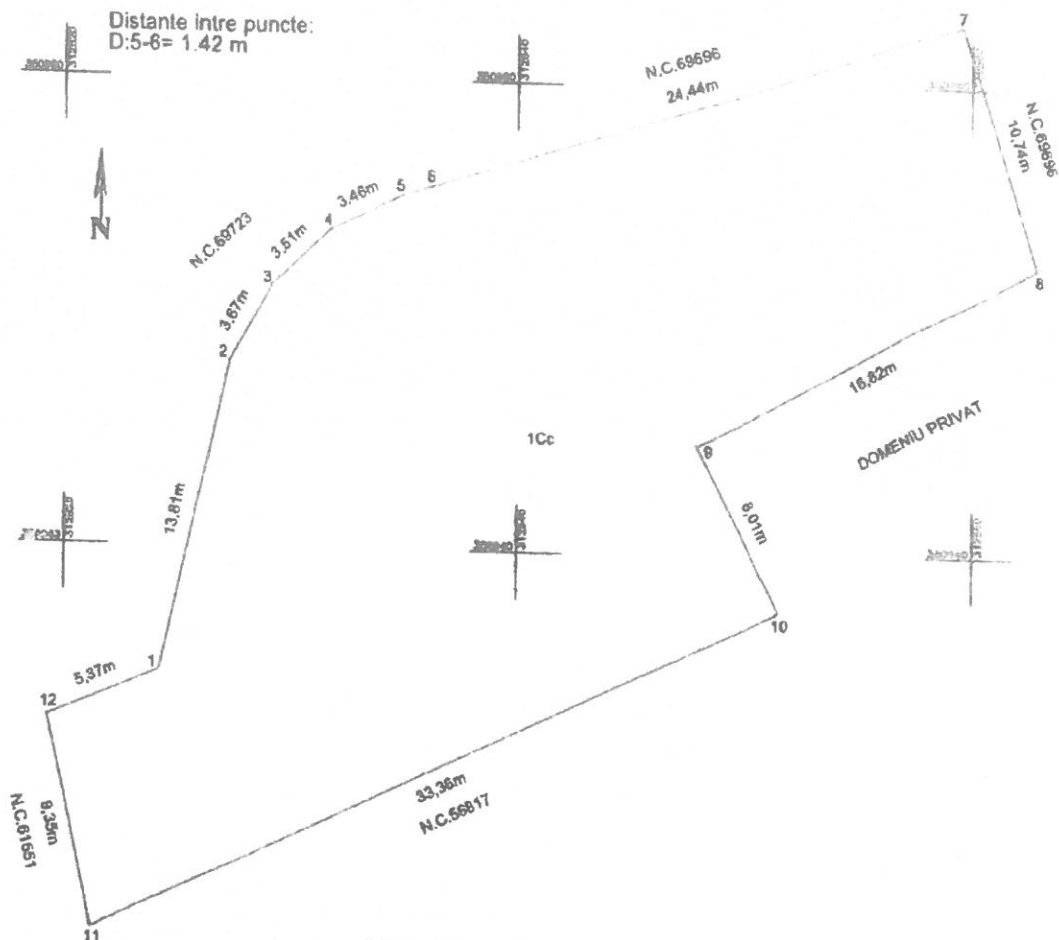
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
72045	779	Mun Dr Tr Severin, Str. Rosiori, Alea Mennei Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	DR TR SEVERIN	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	779	Intravilan-Teren neimprejmuit
Total	-	779	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
-	-	-	-
Total	-	-	-

Suprafata masurata = 779 mp
Suprafata din act = 779 mp

Executant
BARBULESCU ELENA-LARISA
Confirm executarea masuratorilor la teren ,
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si corespondenta acesteia cu
realitatea din teren

Semnatura si stampila
Elena-Larisa Barbulescu
BARBULESCU ELENA-LARISA
2024.10.31 08:28:38
+02'00'

Data:30.10.2024

Inspector

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

Crucer
u Petre
Digitally signed
by Cruceru Petre
Date: 2024.12.05
15:04:52 +02'00'

Stampila B.C.P.I

Date:.....

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP*

JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 45640 din 05.12 2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1433 din 05.12 2024

În scopul: alipire doua loturi

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. **MIHAIL KOGĂLNICEANU**.... nr. 2...bl. VT 3 sc ...et....., ap., telefon
..... e-mail.., înregistrată la nr. **45640** din **25.11.2024**.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ...**MEHEDINȚI** ...,
municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul , sectorul,
cod poștal, str. **ROSIORI-ALEEA MARINEI** nr. ... bl.- , sc. ...-, et. -....., ap. -.....,
sau identificat prin ³⁾ **plan încadrare, plan situație, carte funciară nr 69724, număr cadastral 69697**

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,
publicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC: Terenul cu nr. cadastral **69724** este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este intabulat cu drept de proprietate în rangul închirierii nr. 20952/13.11.2008, dobândit pr Lege, cota actuală de 1/1, în favoarea Municipiul Drobeta Turnu Severin, având intabulat drept de Administru în favoarea Consiliului Local al municipiului Drobeta Turnu Severin. Terenul cu nr. cadastral **69697** este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este intabulat cu drept de proprietate cu titlu domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală de 1/1, în favoarea Municipiul Drobeta Turnu Severin, conform act administrativ nr.34 din 27.01.2016.

2.REGIMUL ECONOMIC: Terenurile cu nr. cadastral **69697, nr.69724**, au funcțiunea de teren pentru construcții și sunt destinate conform **PUG** aprobat prin **HCL nr. 219/2010**, construirii de locuințe cu funcții complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante.

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 Regulamentul (UE) nr. 679/2016

3. REGIMUL TEHNIC:

Alipire două loturi (imobile teren) cu nr. cadastrale 69724, nr.cadastral 69697 rezultând un imobil teren suprafața totală de 779mp.

Terenul cu nr cadastral 69724, 69697 sunt situate în UTR 30, care prevede construirea de locuințe cu funcții complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante, care prevede construirea de locuințe funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante, conform PUG aprobat prin H 219/2010 și conform HCL nr. 209/27.06.2019 pentru corectarea erorii materiale pentru indicii CUT din Planul Urban General aprobat prin HCL nr. 219/2010.

POT propus = 85% , CUT propus = max. 1,0 (Lm), max. 5,0 (LM)

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătări de vară, magazine, garaje, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise construcții supraetajate, construcții de locuințe propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei de locuit.
- zone de protecție a b-dului Alunis - păstrarea profilului străzii - la nordul splaiului Mihai Viteazu.

• Se vor asigura acces direct sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor special de intervenție : pompieri, salvare, politie, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Acces carosabile și pietonale”.

• Sunt admise activități industriale și de depozitare, nepoluante care să nu stânjenească funcțiunea dominantă de locuit.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

• conform art. 25 și 26 din RLU - „Acces carosabile și pietonale”, se vor asigura accesibilități directe sau prin servitute, la construcții, a persoanelor, autoturismelor, autovehiculelor și mașinilor speciale de intervenție.

• amplasarea și retragerea minime obligatorii se vor face prin respectarea prevederilor generale.

• între construcții care prezintă fațade cu ferestre și balcoane la limita proprietății, îngrădită sau nu, distanța minimă de amplasare este de 2,0 m - conform Codului civil.

• se vor autoriza construcții numai cu avizul geotehnicianului.

• se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei;

Conform HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și art. 3 din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădiri din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor art. 3

Conform prevederilor art.5 alin.1 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 din 04.02.2014: „unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie, etc., care pot reprezenta riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplasează în clădiri separate, la o distanță de minim 15 m de ferestrele locuințelor, distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unice respective”

Documentația se va întocmi în respectarea Codului Civil și în conformitate cu Legea nr. 50/1991, republicată, anexa 1, conținând cadrul al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat 4) pentru/întrucât

alipire două loturi

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

.....
(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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 (copie legalizată), 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):

Alte avize/acorduri

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

sistemul de iluminat public

gaze naturale

telefonizare

transport urban

alimentare cu energie termică

Perspectivă 3D

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):

Certificat de atestare fiscală (Direcția de Impozite și Taxe Locale)

SC Brantner Servicii Ecologice SA

Aviz Poliția Rutieră

Consultarea publicului

Aviz oportunitate

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

Expertiză tehnică pentru cerința esențială "rezistență mecanică și stabilitate"

studiu geotehnic studiu însoțire (în cazul în care se impune acest lucru).

studiu privind sisteme alternative de eficiență ridicată energetică

Raport de conformare NZEB

Audit energetic

expertiză tehnică privind cerința esențială de calitate "securitatea la incendiu"

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în țesutul urban existent

Aviz tehnic racordare alimentare cu energie electrică

Aviz tehnic racordare apă / canalizare

Aviz tehnic racordare gaz

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România

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

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

MARIUS VASILE SCRECIU

Intocmit,

Cirstulescu Alexandru

Secretar General al Municipiului,
MIRELA PĂSAT

p. Arhitect-șef*****)
Șef Serviciu Urbanism
Maria Marghescu

Achitat taxa de lei conform Chitanței nr din

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