

Client

UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.53T/08.04.2025

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti - constructii , cu S=4160 mp , cu destinatia comerciala,
delimitat , cu iesire directa la un drum amenajat de 4 m , CF 71512 ,
NC 71512 , Certificat de Urbanism 369/26.03.2025 , Aleea Constructorilor 34 ,
zona Kaufland , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .



Valoarea estimata de piata = 567.510 LEI sau 114.025 EURO

APRILIE 2025

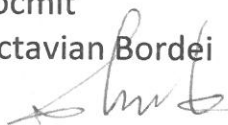
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren cu S=4160 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 12358/31.03.2025 si a contractului de prestari servicii , de evaluare nr.1726/17.01.2025 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii cu S=4160mp > , situata pe Aleea Constructorilor 34 , CF 71512 , 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, 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 biroul d-voastra 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 – ANEVAR 2022.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=4160 mp , cu destinatia comerciala, delimitat , cu iesire directa la un drum amenajat de 4m , CF 71512 ,NC 71512 , Certificat de Urbanism 369/26.03.2025 , Aleea Constructorilor 34 , zona Kaufland , 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 , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	567.510 LEI Echivalent 114.025 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 27,41 Euro/mp
1Euro= 4,9770 lei , valabil ptr. 3 Aprilie 2025



Calculul valorii de concesiune ptr. 4160 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:

- 567.510 lei : 49 ani x 49/25 = 22.700 lei/an (4.561Euro/an)).

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

- 22.700 lei/an : 12 luni =1891lei / luna (380 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 indelungata.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan curti constructii cu S=4.160 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 imobilul 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 si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat : Octavian Bordei , autorizat EPI si EBM , leg.10866

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

Cod de inregistrare fiscala :193842352

Telefon .0744/581141

E-mail : tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=4160 mp , cu destinatia comerciala, delimitat , cu iesire directa la un drum amenajat de 4 m , CF 71512 ,NC 71512 , Certificat de Urbanism 369/26.03.2025 , Aleea Constructorilor 34 , zona Kaufland , 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 terenului , 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 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= 4160 mp a putut fi identificat exact , pe Aleea Constructorilor nr.34 , existând un extras de carte funciara valid , un ortofotoplan si un plan de amplasament.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina .

Valoarea estimata poate sa constituie valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea este una globala , conform tranzactiilor de pe piata specifica.

7. Data de referinta a a evaluării , moneda .

Data de referinta a raportului este 02.04.2025.

Data raportului este 08.04.2025.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9770 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 2 Aprilie 2025 , ora 15 , in lipsa proprietarului cu un extras de carte funciara valid .

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluării , s-au urmarit recomandarile SEV 2022 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluării .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren intravilan fara sarcini constructive" , la data inspectiei.

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia este fara restrictii , impuse de forma si dimensiune , de destinatia terenurilor invecinate , putandu-se proceda la estimarea unei "valori de piata" , utilizabila ptr. scopul dispus.

11. Cadrul legislativ , standarde

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

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

▪ Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluării :

- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu



12. Informatii utilizate

Suprafata terenului materializat intr-un extras de carte funciara prezentat Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

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

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 extras de carte funciara si un plan de amplasament..
- terenul cu S= 4160 mp a putut fi identificat pe Aleea Constructorilor nr. 34 , ca teren cu iesire la un drum amenajat de 4 m , fara utilitati la limita de proprietate si fara sarcini constructive ..

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



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

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 .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara 3164/29.01.2025 , terenul cu S=4160 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , Aleea Constructorilor nr. 34, nr cadastral 71512 , CF 71512 -Drobeta , identificat ca :

- teren intravilan curti –constructii cu S=4160 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

27293/12.07.2024

Act notarial nr. 1259/11.07.2024 , emis de BNP Serban Cosmin Alexandru

B1. Se infiinteaza carter funciara 71512 a imobilului cu nr cadastral 71512/UAT Drobeta , rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr cadastral 52684 in scris in cartea funciara 52684.

Acte administrative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin..

B2. Intabulare , drept de proprietate , in domeniul privat ,dobandit prin Lege , cota actuala de 1/1 , in favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin .

C.Partea a III –a – Sarcini

Nu exista sarcini .

Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 92.000 de locuitori si o suprafata de cca.5.471 Ha.

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona semieriferica a municipiului , Aleea Constructorilor nr. 34 .

* Artere principale de circulatie : Aleea Constructorilor , balastata

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: Aleea Constructorilor , balastata.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : comercial 100-20%,
- Rețea de transport în comun in zona– nu exista
- Unități comerciale în apropiere – la 1200 m
- Unități de învățământ – la 1700 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 3500 m.



- Instituții de cult – 1300 m
- Sedii de bănci – la 2500 m
- Primaria – la 3000 m
- Parcuri – la 3000 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2000 m

Utilități edilitare la limita de proprietate.

- Rețea urbană de energie electrică: *Nu*
- Rețea urbană de apă la limita de prop.: *Nu*
- Rețea urbană de termoficare la limita de prop : *Nu*
- Rețea urbană de gaze la limita de prop: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare la limita de prop: *Nu*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 100% comerciala , cu o amplasare **favorabilă** , fara mijloace de transport în comun , în apropiere.

Nu exista rețele edilitare în sistem centralizat , la limita de proprietate , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat .

Descriere terenului intravilan , S=4.160 mp .

Terenul intravilan aflat în evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=4160 mp , se afla pozitionat semiperiferic , în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , Alea Constructorilor nr. 34 , cu iesire la un drum amenajat.

Terenul are o forma poligonala simetrica , pozitionat pe directia Nord –Sud este plat si apt ptr. constructii , fara dotari edilitare în sistem centralizat apa +e.e. +canalizare , la limita de prop .

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana completa a terenului

Drumul de acces la teren se constituie din Alea Constructorilor , balastata , terenul avand iesire la alea , de 4m. Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 4160 mp :

- la Est – SA SNIF
- la Vest – NC 65146
- la Nord – nc64965
- la Sud - NC 55004



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 banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este comercială



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **comerciala**.

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 caracterizata, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii 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 urbana și aparține unei zone de tip comerciale.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalata în ultimele săptămâni.

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 instalata în ultimele luni.

Se preconizează o scădere a preturilor, datorata scaderii cererii pentru asemenea proprietati și a lipsei de interes din partea potentialilor cumparatorii.

Analiza cererii

Usor mai redusa, în comparație cu oferta, dar în stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichiditati a potentialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizează a se instala datorita starii de urgente în care se afla țara, 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 fizică 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 , a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a faptului ca terenul este liber de sarcini constructive , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , cu posibilitati de dezvoltare datorate vecinatatilor imediate si a suprafetei mici , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de **teren intravilan curti- constructii , cu destinatie comerciala , coroborat cu datele din Certificatul de Urbanism..**

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 , considera ca singura abordare care poate fi luata in considerare este abordarea 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 abordărilor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii bunurilor,
- estimarea valorii bunului.

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

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.



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

În capitolul *Definiții SEV 2021* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect , cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

Evaluare teren cu S= 4160 mp

Tabel negociere prôt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
4160	2500	3000	6400
PREȚ OFERTA (EURO)	65,000	70,000	123,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 26.0	€ 23.3	€ 19.2
Marja de negociere estimată (5-30%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-2.60	-2.33	-1.92
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	23.40	21.00	17.30

Grila de calcul

		1 EUR/1 LEU=	02.04.2025	4.977
Teren intravilan cu S= 4160 mp , numar cadastral 71512				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	4160.0	2500	3000	6400
<i>Data ofertei</i>	Aprilie 2025	Aprilie 2025	Martie 2025	Aprilie 2025
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		23.4	21	17.3
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 .				
Dept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		23.4	21.0	17.3
Depturile 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		0%	0%	0%
finantare (Euro/mp)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		23.40	21.00	17.30
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		23.40	21.00	17.30
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Aprilie 2025	Aprilie 2025	Martie 2025	Aprilie 2025
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		23.40	21.00	17.30
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind Martie si Aprilie 2025 , fata de subiect care este Aprilie 2025.				
Destinatia terenului	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		5%	5%	5%
		1.17	1.05	0.865
Pret corectat		24.57	22.05	18.17
Se aplica ajustari de +5% de ptr comparabilele A , B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care are destinatie comerciala				
Localizare	Aleea Constructorilor nr. 34	zona Walter Maracineanu	zona Schela Cladovei	zona Centura Drobeta
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	10.0%	5.0%
Preț corectat (Euro / mp)		25.74	24.15	19.03
Se aplica ajustari de +5 ptr comparabilele A si C si +10% ptr. comparabila B . situate in zone mai rele fata de subiect.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	4160.0	2500	3000	6400
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		8%	6%	-11%
		2.14	1.40	-2.13
Se aplica ajustari de 0,5% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (4150-2500)/100x0,5% =8,30 % , comparabila B se va ajusta cu (4160-3000)/100 x0,5% = 5,80 % iar comparabila C se va ajusta cu (4160-6400) /100 x0,5%= - 11,2%				
Deschiderea la un drum amenajat	Deschidere de 4 m	Deschidere de 7.63 m	Deschidere de 27 m	Deschidere de 14.64 m
ajustare pentru deschidere (%)		-2%	-12%	-5%
		-0.47	-2.78	-0.99
Se aplica ajustari de 0,5%/ml , astfel comparabila 1 se va ajusta cu (4-7,63) x 0,5/ml = -1,81% , comparabila B se va ajusta cu (4-27) x0,5% = -11,5 , iar comparabila C se va ajusta cu (4-14,64) X 0,5%= - 5,2%				
Tipul de drum de acces	balast	balast	balast	balast
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		1.67	-1.38	



Nu se aplica ajustari , toate comparabilele au iesire la un drum balastat , ca si subiectul aflat in evaluare				
Preț corectat (Euro / mp)		27.41	22.77	15.91
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	Fara utilitati la limita de prop.	Fara utilitati la limita de prop.	Fara utilitati la limita de prop.	Fara utilitati la limita de prop.
		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		27.41	22.77	15.91
Nu se aplica ajustari , toate comparabilele nu au utilitati la limita de prop. ca si subiectul aflat in evaluare.				
ajustare totală netă		3	1	-2
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		12.1%	3.4%	-13.0%
ajustare totală brută		4	6	4
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16.1%	29.9%	23.0%
Preț corectat (Euro / mp)		27.41		

Suprafata teren exclusiv = **4,160.00** mp
 Valoare Euro = 114025.6
 Valoare teren exclusiv = 567,505 LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **567,510** LEI

Valoarea de piata estimata a terenului (rot.): **114.025 Euro sau 567.510 lei**

Valoarea unitara a terenului = 27,41 E/mp , 1 Euro= 4,9770 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu $S=4.160$ mp , cu destinatia comerciala, delimitat , cu iesire directa la un drum amenajat de 4 m, CF 71512 ,NC 71512 , Certificat de Urbanism 369/26.03.2025 , Aleea Constructorilor 34 , zona Kaufland , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un extras de carte funciara valid. La data vizionarii terenul era liber de sarcini .

Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal .

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Martie si Aprilie 2025.

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii) au rezultat urmatoarele valori de piata :

este ca valoare de piata a proprietatii , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	567.510 LEI Echivalent 114.025 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 27,41 Euro/mp

1Euro= 4,9770 lei , valabil ptr. 3 Aprilie 2025

Calculul valorii de concesiune ptr. 4160 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:

- 567.510 lei : 49 ani $\times$ 49/25 = 22.700 lei/an (4.561Euro/an) .

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

- 22.700 lei/an : 12 luni =1891lei / luna (380 Euro/luna).

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

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

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

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori



➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare 12358/31.03.2025
- extrasul de carte funciara 3164/29.01.2025
- certificatul de urbanism nr. 349/21.03.2025
- planul de amplasament
- ortofotoplan
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Teren cu $S=4.160$ mp , Aleea Constructorilor nr.34 , Drobeta Turnu Severin ,
jud. Mehedinti



Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Aprilie 2025

1. Postat 06 aprilie 2025

Vand teren Walter Maracineanu 26 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



Persoana fizica

Suprafata utila: 2 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan de vânzare, zona Walter Mărăcineanu.

Suprafata 2500 metrii patrati

Deschidere la strada 7,63m

Utilitati: apa, canal si current in apropiere

26 eur mp

Usor negociabil

PRIVAT

Valentin

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ ieri la 16:11

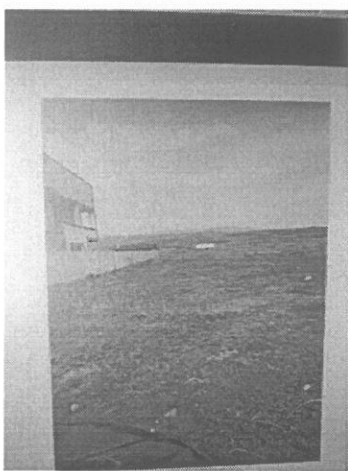
Trimite mesaj [075 694 0459](https://www.olx.ro/ mesaj/075-694-0459)



Postat 14 martie 2025

Vand teren - Schela Cladovei - suprafata 3000 mp 70 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren - Schela Cladovei - suprafata 3000 mp

25 euro / mp

Deschidere 27m x 110m

Toate utilitatile sunt la strada (apa, gaz, curent)

PRIVAT

Camelia

Pe OLX din februarie 2021

Activ pe 14 martie 2025

Trimite mesaj

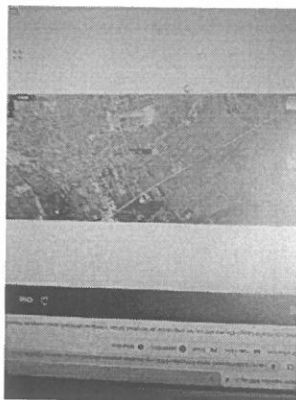


3. Postat 01 aprilie 2025

Vand teren intravilan 6400 mp in zona Centura Drobeta Turnu Severin

123 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



Persoana fizica

Suprafata utila: 6 400 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan 6400 mp , situat in Drobeta Turnu Severin, zona Centura Severin, cu deschidere 14,64 m la Centura Severin / drum tarla.

Pret 20 euro/mp

PRIVAT

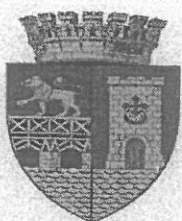
Mad

Pe OLX din iunie 2016

Activ pe 24 martie 2025

Trimite mesaj 072 225 6017





Municipiul
Drobeta Turnu Severin
Direcția Patrimoniu
Telefon: 0252.31.43.79 Fax:
0252.31.63.17

E-mail:
primaria@primariadrobeta.ro



DIRECTOR,

Radu Lăpădat

NOTA DE COMANDĂ
NR. 12358 / 31.03.2025

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 4160 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Aleea Constructorilor nr. 34, identificat cu NC 71512;

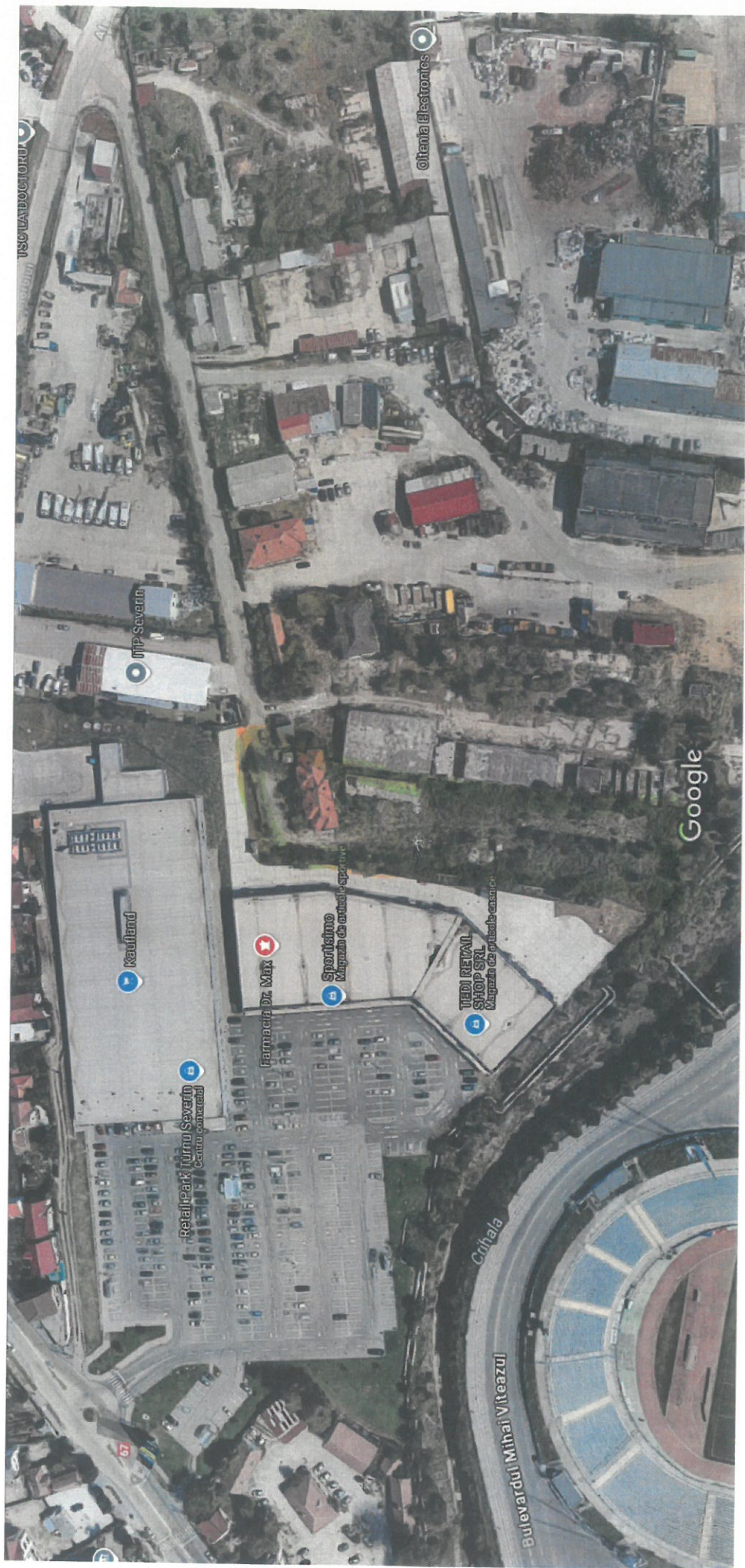
Raportul de evaluare este necesar în sensul demarării procedurilor legale privind concesionarea.

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 Licitării,
Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofițeru

0728 721 516



ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 10437 din 21.03. 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 349 din 21.03. 2025

În scopul: informare în vederea concesiunii terenului

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ **DIRECȚIA PATRIMONIU**

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul **MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN**, satul _____ sectorul _____, cod poștal _____ str. **KOGĂLNICEANU**, nr. **2**, bl. **VT3**, sc. _____, et. _____, ap. **P**, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. **10437** din **19.03.2025**.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul _____ sectorul _____ cod poștal _____, str. **ALEEA CONSTRUCTORILOR**, nr. **34**, bl. _____, sc. _____, et. _____ ap. _____, sau identificat prin ³⁾ **plan de situație, nr.cadastral 71512, nr.carte funciară. 71512.**

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

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

SE CERTIFICĂ:

- 1. REGIMUL JURIDIC:** Terenul în suprafață de 4.160mp este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, aparține domeniului privat al municipiului, conform act administrativ nr.50 din 28.03.2008 și este situat în zona de protecție a conductei de termoficare RAAN SUCURSALA ROMAG TERMO.
- 2. REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală curți construcții conform extras de carte funciară nr.71512 și este destinat construirii, de locuințe cu funcțiuni complementare, spații prestări servicii, spații administrative, construcții pentru activități nepoluante conform PUG aprobat prin HCL nr. 219/2010.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Potrivit art.13 din Legea nr.50/1991 modificată și completată cu Legea nr.193/2019

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

(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

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

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

Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații: a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora; b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii; c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani; d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii; e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

Conform PUG aprobat prin HCL nr.219/2010, terenul cu nr.cadastral 71512 în suprafață de 4.160mp este situat în UTR 16 (unitate teritorial de referință), care prevede locuințe cu funcțiuni complementare, spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

• Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, care sa nu afecteze funcțiunea de locuit.

• Sunt permise consolidări, supraetajări, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe sau alte funcțiuni complementare.

• se vor autoriza construcții numai cu avizul geotehnicianului

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

• Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994

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

Se vor respecta prevederile Ordinului 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 clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire.

• În conformitate cu HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, art.33, alin 1, *autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Potrivit anexei nr.5 la Regulamentul general de urbanism, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria locațiilor în care sunt amplasate construcții.

• pentru construcțiile viitoare se vor lua toate măsurile pentru a împiedica poluarea aerului și a apei

• se vor lua toate măsurile pentru prevenirea și stingerea incendiilor;

• se vor realiza toate amenajările necesare pentru evitarea inundațiilor, pentru colectarea apelor pluviale

POT propus = 70% , CUT propus = max. 2,5.

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

concesionare teren

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului (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 comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă
canalizare

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

telefonizare

perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică
iluminatul public

alimentare cu energie termică

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE

SC BRANTNER SERV. ECOLOGICE

Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți

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

Studiu Geotehnic

Raport de conformare NZEB

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în tesutul urban

Expertiza tehnică

Expertiza tehnică la cerința fundamentală securitate la incendiu

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

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

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

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

PRIMAR
(numele, prenumele și semnătura)
MARIUS VASILE SCRECIU

Întocmit
Ghinea Alexandra

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

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

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71512 Drobeta-Turnu Severin

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Al CONSTRUCTORILOR, Nr. 34, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71512	4.160	Teren imprejmuit; TEREN IMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27293 / 12/07/2024		
Act Notarial nr. 1259, din 11/07/2024 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 71512 a imobilului cu numarul cadastral 71512 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52684 inscris in cartea funciara 52684;	A1
Act Administrativ nr. 50, din 28/03/2008 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, CIF:4426581	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52684/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 20543 din 23/12/2009;	

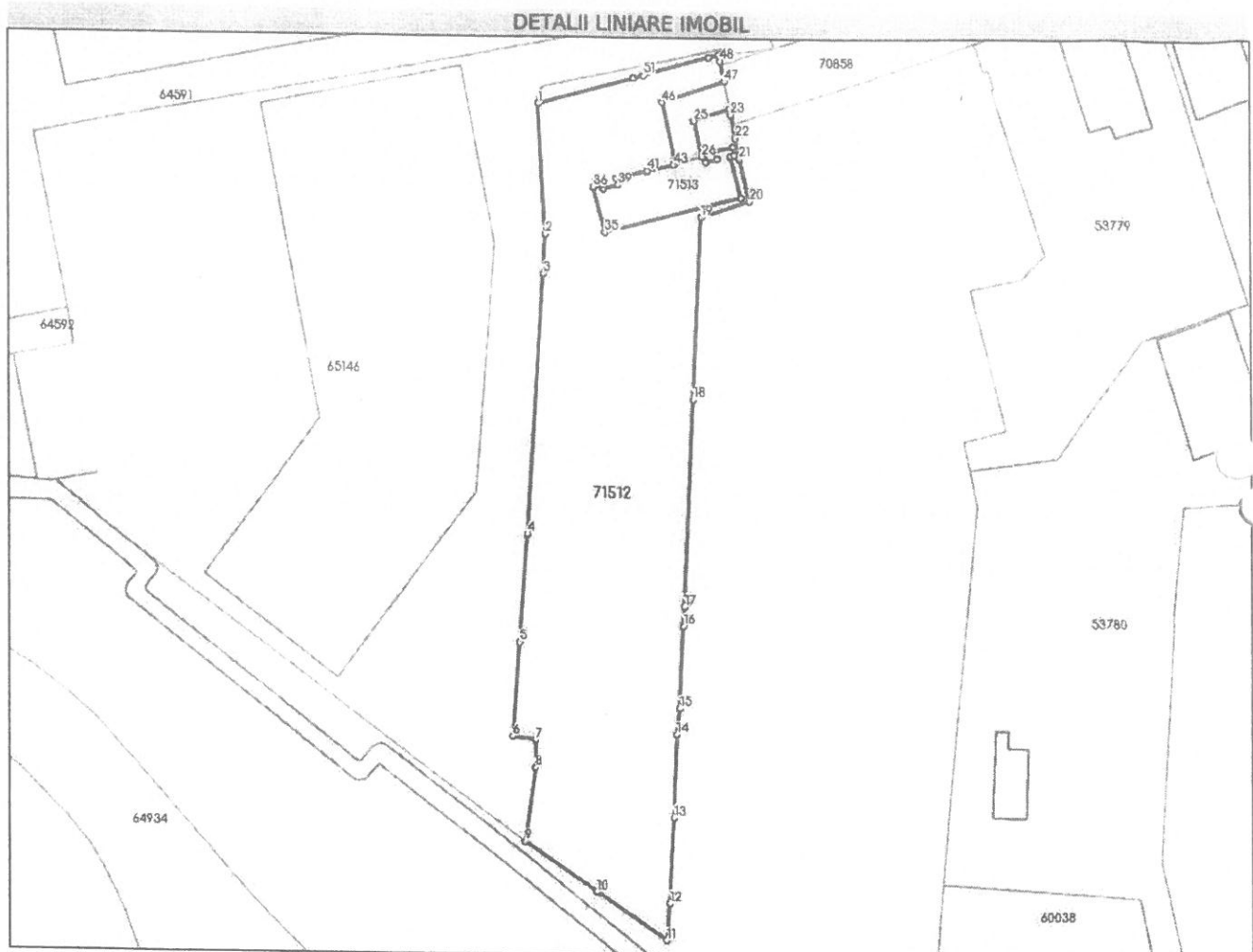
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71512	4.160	TEREN IMPREJMUIT

* 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	4.160	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	23.6
4	5	20.004
7	8	5.141
10	11	15.59
13	14	15.308
16	17	3.595
19	20	9.559

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	7.176
5	6	17.334
8	9	13.802
11	12	6.781
14	15	4.835
17	18	37.927
20	21	7.958

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	47.35
6	7	4.258
9	10	16.183
12	13	15.839
15	16	15.138
18	19	32.99
21	22	3.754

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	4.243	23	24	1.106	24	25	6.941
25	26	6.552	26	27	0.426	27	28	1.23
28	29	2.17	29	30	1.5	30	31	3.301
31	32	1.5	32	33	0.806	33	34	7.751
34	35	26.109	35	36	8.44	36	37	1.75
37	38	0.7	38	39	2.81	39	40	1.241
40	41	6.0	41	42	0.21	42	43	4.969
43	44	0.21	44	45	0.492	45	46	11.222
46	47	12.116	47	48	3.738	48	49	1.226
49	50	1.942	50	51	12.494	51	52	2.001
52	1	18.535						

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

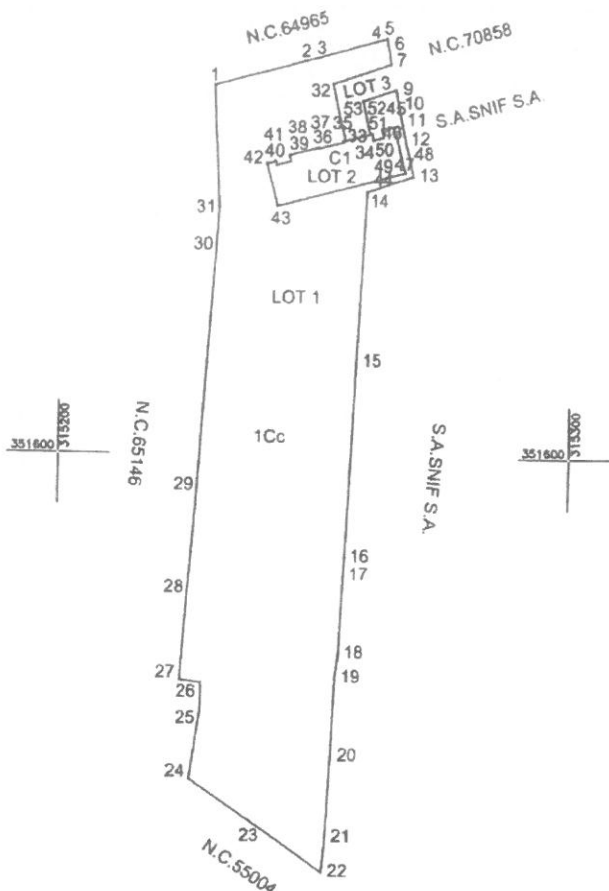
Data și ora generării,

29/01/2025, 12:06

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI- LOT 1

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
71512	4160	Mun.Dr Tr Severin, Aleea Constructorilor, nr.34 Judet Mehedinti, Intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	DR TR SEVERIN	



Distanțe între puncte

No. Pnt.	Length sides L(i,j+1)
1	18.535
2	2.001
3	12.494
4	1.942
5	1.226
6	3.738
7	12.116
32	11.222
33	0.493
34	0.210
35	4.968
36	0.210
37	6.000
38	1.241
39	2.810
40	0.700
41	1.750
42	8.440
43	26.109
44	7.751
45	0.806
46	1.500
47	3.301
48	1.500
49	2.170
50	1.230
51	0.428
52	6.552
53	6.941
9	1.106
10	4.243
11	3.754
12	7.968
13	9.559
14	32.990
15	37.927
16	3.595
17	15.138
18	4.835
19	15.308
20	15.839
21	6.781
22	15.590
23	16.183
24	13.802
25	5.141
26	4.258
27	17.334
28	20.004
29	47.350
30	7.176
31	23.600

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	CC	4160	Intravilan-Teren imprejmuit
Total	-	4160	

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata masurata = 4160 mp
Suprafata din act = 4480 mp

Executant

BARBULESCU ELENA-LARISA

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

Semnatura si stampila

Elena-Larisa
Barbulescu

Elena-Larisa Barbulescu
BARBULESCU ELENA-
LARISA OCPI-B,MH,0097
2024.04.19 14:40:59
+03'00'

Data: 10.04.2024

Inspector

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

Georgeta
Gusita

Digitally signed by
Georgeta Gusita
Date: 2024.06.06
13:38:47 +03'00'

Stampila B.C.P.I

Data.....

Proces Verbal de Predare Primire
Incheiat astazi 8 Aprilie 2025

Intre Evaluator Autorizat –Bordei Octavian si un reprezentant al Directiei de Patrimoniu al Primarie Drobeta Turnu Severin , ptr. predarea –primirea urmatorului raport de evaluare :

Nr. Crt.	Nr. raport	Denumirea raportului	Comanda	Data predarii
1	53T	RAPORT DE EVALUARE privind teren intravilan curti - constructii , cu S=4160 mp , cu destinatia comerciala, delimitat , fara iesire directa la un drum amenajat (teren mort) , CF 71512 , NC 71512 , Certificat de Urbanism 369/26.03.2025 , Aleea Constructorilor 34 ,zona Kaufland , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti	12358/31.03.2025	08.04.2025

8.04.2025

Am predat
Evaluator Autorizat
Octavian Bordei



Am primit
Directia de Patrimoniu





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. 71512 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	28932
Ziua	25
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100171307343



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, AI CONSTRUCTORILOR, Nr. 34, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	71512	4.160	Teren împrejmuit; TEREN IMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27293 / 12/07/2024		
Act Notarial nr. 1259, din 11/07/2024 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se înființează cartea funciara 71512 a Imobilului cu numărul cadastral 71512 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 52684 înscris în cartea funciara 52684;	A1
Act Administrativ nr. 50, din 28/03/2008 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniului privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, CIF:4426581	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 52684/Drobeta-Turnu Severin, Inscrisa prin incheierea nr. 20543 din 23/12/2009;		

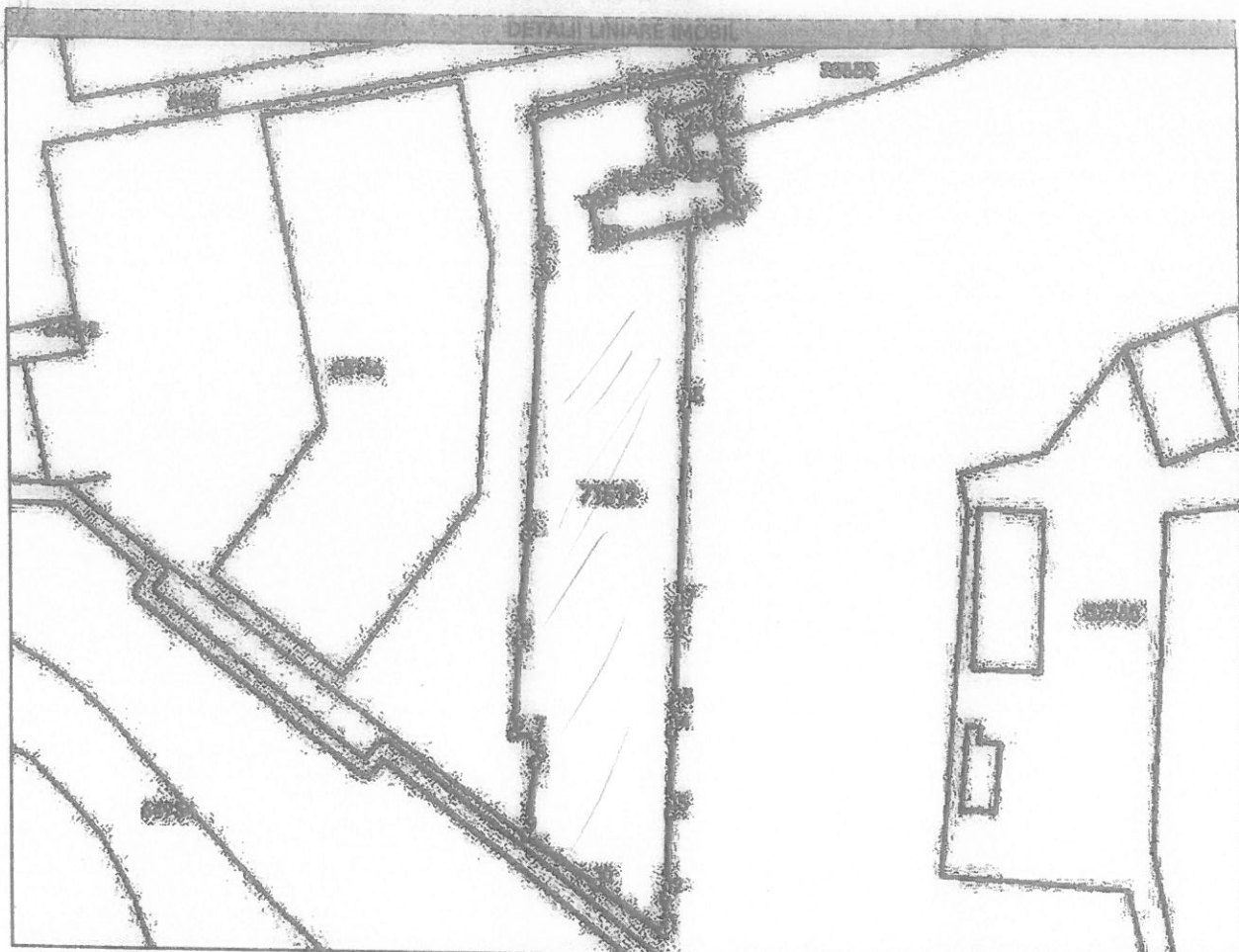
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71512	4.160	TEREN IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	4.160	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	23.6	2	3	7.176	3	4	47.35
4	5	20.004	5	6	17.334	6	7	4.258
7	8	5.141	8	9	13.802	9	10	16.183
10	11	15.59	11	12	6.781	12	13	15.839
13	14	15.308	14	15	4.835	15	16	15.138
16	17	3.595	17	18	37.927	18	19	32.99
19	20	9.559	20	21	7.958	21	22	3.754

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	4.243	23	24	1.106	24	25	6.941
25	26	6.552	26	27	0.426	27	28	1.23
28	29	2.17	29	30	1.5	30	31	3.301
31	32	1.5	32	33	0.806	33	34	7.751
34	35	26.109	35	36	8.44	36	37	1.75
37	38	0.7	38	39	2.61	39	40	1.241
40	41	6.0	41	42	0.21	42	43	4.969
43	44	0.21	44	45	0.492	45	46	11.222
46	47	12.116	47	48	3.738	48	49	1.226
49	50	1.942	50	51	12.494	51	52	2.001
52	1	18.535						

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/07/2024, 10:50

MOȘNEANU DIDINA

REPREZENTANT



MUNICIPIUL DROBETA-TURNU SEVERIN

Direcția 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. 36224/18.09.2023



Agencia Națională pentru Protecția Mediului Mehedinți

Str. Băile Romane, nr. 3,

Drobeta-Turnu Severin

Raportat la dispozițiile art. 308, alin. (4) lit. (h) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care prevede avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode, pentru realizarea studiului de oportunitate în vederea concesiunii imobilelor teren proprietate publică sau privată a municipiului, vă rugăm să ne comunicați dacă imobilul teren situat în intravilanul Drobeta-Turnu Severin, Al. Constructorilor, județul Mehedinți, având numărul cadastral 71512, face parte din structura ariilor protejate, în caz afirmativ, vă rugăm să emiteți avizul de principiu.

Bunul care urmează să fie concesionat nu face obiectul procedurii de revendicare.

Durata estimată a concesiunii este de 49 ani.

Destinația bunului ce face obiectul concesiunii, după concesionare, este realizarea unui imobil/construcții.

Se anexează următoarele documente:

1. Extrasul de carte funciară pentru informare - copie certificată pentru conformitate.
2. Planul de încadrare în zonă al bunului proprietate publică care urmează să fie concesionat, la o scară convenabilă, astfel încât acesta să poată fi localizat - copie certificată pentru conformitate - sau extrasul de plan cadastral de carte funciară.

Cu considerație,



Director,

Radu Lăpădat

Secretar General Municipiu,

Mirela Păsat

Șef Serviciu Licitații

Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofiteru



MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

Direcția 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. 36870/23.09.2024



**Președintelui Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale
Structura Teritorială pentru Probleme Speciale – Mehedinți
Str. Traian nr. 89, camera 607
Drobeta-Turnu Severin**

Municipiul Drobeta Turnu Severin prin primar Marius Screciu în conformitate cu dispozițiile art. 108 lit.b, art. 308, alin. (4) lit. (g), coroborat cu art. 362, alin.1 și 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, solicit să emiteți avizul privind încadrarea în infrastructura sistemului național de apărare a țării cu privire la imobilul teren proprietate privată a municipiului, în suprafață de 4.160 m², identificat la poziția 1 din inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat însoșit de Consiliul Local Drobeta Turnu Severin prin HCL nr. 212/29.08.2024 și intabulat în CF nr. 71512 a municipiului Drobeta Turnu Severin, având NC 71512, situat în jud. Mehedinți, Drobeta Turnu Severin, Al. Constructorilor nr. 34, pentru realizarea studiului de oportunitate în vederea concesiunii.

Bunul care urmează să fie concesionat nu face obiectul procedurii de revendicare.

Durata estimată a concesiunii este de 49 ani.

Destinația bunului ce face obiectul concesiunii, după concesionare, este realizarea unui imobil/construcții.

Anexăm prezentei următoarele documente:

1. Hotărârea nr. 50/2008 privind modificarea anexei la H.C.L. nr. 21/1999;
2. Avizul de legalitate al Instituției Prefectului nr.6319/16.06.2010;
3. Act de dezmembrare nr. 1259/11.07.2024;
4. Hotărârea nr. 212/2024 privind atestarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin precum și modificarea Anexei nr. 1 HCL nr. 21/1999;
5. Extrasul de carte funciară pentru informare - copie certificată pentru conformitate.
6. Planul de încadrare în zonă al bunului proprietate publică care urmează să fie concesionat, la o scară convenabilă, astfel încât acesta să poată fi localizat - copie certificată pentru conformitate - sau extrasul de plan cadastral de carte funciară.

Cu considerație,

Primar
Marius Screciu

Director,

Radu Lăpădat

Secretar,

Mirela Păsat

Șef Serviciu Licitării

Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofițeru



MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

Direcția 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. 36870/23.09.2024



**Președintelui Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale
Structura Teritorială pentru Probleme Speciale – Mehedinți
Str. Traian nr. 89, camera 607
Drobeta-Turnu Severin**

Municipiul Drobeta Turnu Severin prin primar Marius Screciu în conformitate cu dispozițiile art. 108 lit.b, art. 308, alin. (4) lit. (g), coroborat cu art. 362, alin.1 și 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, solicit să emiteți avizul privind încadrarea în infrastructura sistemului național de apărare a țării cu privire la imobilul teren proprietate privată a municipiului, în suprafață de 4.160 m², identificat la poziția 1 din inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat însușit de Consiliul Local Drobeta Turnu Severin prin HCL nr. 212/29.08.2024 și intabulat în CF nr. 71512 a municipiului Drobeta Turnu Severin, având NC 71512, situat în jud. Mehedinți, Drobeta Turnu Severin, Al. Constructorilor nr. 34, pentru realizarea studiului de oportunitate în vederea concesiunii.

Bunul care urmează să fie concesionat nu face obiectul procedurii de revendicare.

Durata estimată a concesiunii este de 49 ani.

Destinația bunului ce face obiectul concesiunii, după concesionare, este realizarea unui imobil/construcții.

Anexăm prezentei următoarele documente:

1. Hotărârea nr. 50/2008 privind modificarea anexei la H.C.L. nr. 21/1999;
2. Avizul de legalitate al Instituției Prefectului nr.6319/16.06.2010;
3. Act de dezmembrare nr. 1259/11.07.2024;
4. Hotărârea nr. 212/2024 privind atestarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin precum și modificarea Anexei nr. 1 HCL nr. 21/1999;
5. Extrasul de carte funciară pentru informare - copie certificată pentru conformitate.
6. Planul de încadrare în zonă al bunului proprietate publică care urmează să fie concesionat, la o scară convenabilă, astfel încât acesta să poată fi localizat - copie certificată pentru conformitate - sau extrasul de plan cadastral de carte funciară.

Cu considerație,

Primar,

Marius Screciu

Director,

Radu Lăpădat

Secretar,

Mirela Păsat

Șef Serviciu Licitații

Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofițeru



MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

Direcția 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. 3541 / 30.01.2025



Președintelui Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale

Structura Teritorială pentru Probleme Speciale – Mehedinți

Str. Traian nr. 89, camera 607

Drobeta-Turnu Severin

Municipiul Drobeta Turnu Severin prin primar Marius Screciu în conformitate cu dispozițiile art. 108 lit.b, art. 308, alin. (4) lit. (g), coroborat cu art. 362, alin.1 și 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, solicit să emiteți avizul privind încadrarea în infrastructura sistemului național de apărare a țării cu privire la imobilul teren proprietate privată a municipiului, în suprafață de 4160 m², identificat la poziția 1 din inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat înșușit de Consiliul Local Drobeta Turnu Severin prin HCL nr. 212/29.08.2024 și intabulat în CF nr. 71512 a municipiului Drobeta Turnu Severin, având NC 71512, situat în jud. Mehedinți, Drobeta Turnu Severin, Al. Constructorilor nr.34 pentru realizarea studiului de oportunitate în vederea concesiunii.

Bunul care urmează să fie concesiionat nu face obiectul procedurii de revendicare.

Durata estimată a concesiunii este de 49 ani.

Destinația bunului ce face obiectul concesiunii, după concesiionare, este realizarea unui imobil/construcții.

Anexăm prezentei următoarele documente:

1. Hotărârea nr.50/28 martie 2008 privind modificarea anexei la H.C.L. nr. 21/1999;
2. Avizul de legalitate al Instituției Prefectului nr.6319/16 iunie 2010;
3. Act de dezmembrare nr. 1259/11 iulie 2024 autentificat de BIN Cosmin Alexandru Șerban- Drobeta Turnu Severin;
4. Hotărârea nr 212/29.08.2024 privind atestarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin precum și modificarea Anexei nr. 1 la HCL nr. 21/1999;
5. Avizul de legalitate al Instituției Prefectului nr.7858/28 ianuarie 2025;
6. Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 3164/29 ian. 2025.
7. Planul de încadrare în zonă al bunului proprietate publică care urmează să fie concesiionat, la o scară convenabilă, astfel încât acesta să poată fi localizat - copie certificată pentru conformitate - sau extrasul de plan cadastral de carte funciară.

Cu considerație,

Primar,

Marius Screciu

Director,

Radu Lăpădat

Secretar,

Mirela Păsat

Șef Serviciu Licitării

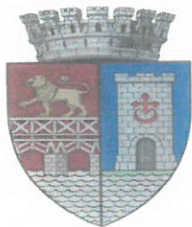
Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofițeru

PRIMĂRIA MUȘTEȘTIULUI
DROBETA TR. SEVERIN
INREGISTRAT NR. 10437
2025 LUNA 03 A 19

Semnătura
RADU LAPADAT

- *) Se completează, după caz :
- președintele Consiliului județean
 - primarul General al municipiului București
 - primarul sectorului al municipiului București
 - primarul municipiului
 - primarul orașului
 - primarul comunei
- **) Se introduce „X” în casetă și se anulează ce nu corespunde
- ***) Se face precizarea, după caz



Municipiul
Drobeta Turnu Severin
Direcția Patrimoniu
Telefon: 0252.31.43.79 Fax:
0252.31.63.17

E-mail:
primaria@primariadrobeta.ro



DIRECTOR,

Radu Lăpădat

NOTA DE COMANDĂ
NR. 12358, 31.03.2025

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 4160 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Aleea Constructorilor nr. 34, identificat cu NC 71512;

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 Licității,

Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofițeru