

Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.52T/08.04.2025

RAPORT DE EVALUARE
privind

teren intravilan curti - constructii , cu S=46 mp , cu destinatia **rezidential – garaj (partial)** , delimitat , cu **iesire de 1,1 m la strada** , CF 71671 , NC 71671 , Certificat de Urbanism 369/26.03.2025 , strada Dimitrie Bolintineanu FN , zona sensului giratoriu de la Sala de Sport , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Valoarea estimata de piata = 7.230 LEI sau 1.452 EURO

APRILIE 2025

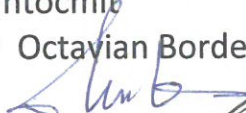
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren cu S=46 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.

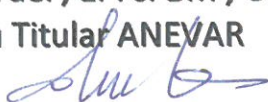
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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 12354/31.03.2025 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=46mp > , situata pe strada Dimitrie Bolintineanu FN , CF 71671 , 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=46 mp , cu destinatia **rezidential – garaj (partial)** , delimitat , cu iesire de **1,1 m la strada** , CF 71671 , NC 71671 , Certificat de Urbanism 369/26.03.2025 , strada Dimitrie Bolintineanu FN , zona sensului giratoriu de la Sala de Sport , 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.)	7.230 LEI Echivalent 1.452 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 31,56 Euro/mp
1Euro= 4,9770 lei , valabil ptr. 3 Aprilie 2025



Calculul valorii de concesiune ptr. 46 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:

- 7.230 lei : 49 ani x 49/25 = 289 lei/an (58 Euro/an) .

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

- 289 lei/an : 12 luni = 24 lei / luna (4,8 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=46 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=46 mp , cu destinatia **rezidential – garaj** (partial) , delimitat , cu **iesire de 1,1 m la strada** , CF 71671 , NC 71671 , Certificat de Urbanism 369/26.03.2025 , strada Dimitrie Bolintineanu FN , zona sensului giratoriu de la Sala de Sport , 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= 46 mp a putut fi identificat exact , pe strada Dimitrie Bolintineanu FN, 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 13 , 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 cu sarcini constructive" , la data inspectiei existand contruit pe el un garaj

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. Informații 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 oferte si cereri de proprietati imobiliare similare din zona in care se situeaza proprietatea supusa evaluarii.

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1.Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului , cu un extras de carte funciara .
- evaluatorul a avut la dispozitie un plan de amplasament .
- terenul cu $S=46$ mp a putut fi identificat pe strada Bolintineanu , ca teren cu sarcini constructive .
- suprafata terenului cu $S=46$ mp , reprezinta o parte din garajul existent .
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 neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate, invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă, valoarea estimată pentru proprietatea identificată în 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 cestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- 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 clientului.



acestui. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă 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 .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara 43472/16.10.2025 , terenul cu S=46 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Dimitrie Bolintineanu FN, nr cadastral 71671 , CF 71671 -Drobeta , identificat ca :

- teren intravilan curti –constructii cu S=46 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

36916/16.09.2024

Act notarial nr. 1664/13.09.2024 , emis de BNP Serban Cosmin Alexandru

B1. Se infiinteaza carter funciara 71671 a imobilului cu nr cadastral 71671/UAT Drobeta , rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr cadastral 71508 in scris in cartea funciara 71505.

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 , strada Bolintineanu FN.

* Artere principale de circulatie : strada Bolintineanu , **asfaltata**.

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada Bolintineanu , **asfaltata sens unic**.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential –comercial 80-20%,
- Rețea de transport în comun in zona– nu exista
- Unități comerciale în apropiere – la 1200 m
- Unități de învățământ – la 1300 m



- Unități medicale - Spitalul Județean la 2500 m.
- Instituții de cult – 1300 m
- Sedii de bănci – la 2000 m
- Primaria – la 2500 m
- Parcuri – la 2500 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1000 m

Utilități edilitare la limita de proprietate.

- Rețea urbană de energie electrică: *Da*
- Rețea urbană de apă la limita de prop.: *Da*
- 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: *Da*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 80% rezidențială , cu o amplasare **favorabilă** , fara mijloace de transport în comun , în apropiere.

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

Descriere terenului intravilan , S=46 mp .

Terenul intravilan aflat în evaluare , cu categoria de folosință curți –construcții , cu S=46 mp , se afla poziționat semiperiferic , în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , strada Dimitrie Bolintineanu FN , cu ieșire la strada de 1,1 m.

Terenul are o formă poligonală asimetrică , poziționat pe direcția Nord -Sud și Est-Vest , este plat și apt ptr. construcții , cu dotări edilitare în sistem centralizat apă +e.e. +canalizare , în limita de prop .

Nu s-au făcut studii geologice și nu se cunoaște mobilarea subterană completă a terenului

Drumul de acces la teren se constituie din strada Dimitrie Bolintineanu , asfaltată , terenul având o ieșire de 1,1 m la strada Nu se cunoaște dacă există restricții de mediu sau dacă pe teren au fost depozitați contaminanți .

Vecinătățile terenului cu S= 46 mp :

- la Est – NC 52609
- la Vest – NC 63395
- la Nord – Lot 1
- la Sud - NC 3627



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 rezidențială



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **rezidentiale**

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

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

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

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone de tip rezidențial-comercial

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

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

Se preconizează o scădere a preturilor, datorată scaderii cererii pentru asemenea proprietati și a lipsei de interes din partea potențialilor cumpărători.

Analiza cererii

Usor mai redusă, în comparație cu oferta, dar în stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichidități a potențialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizează a se instala datorită stării de urgență în care se afla țara, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

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



pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

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

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

profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, " persoana fizică cu putere economică medie, 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 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 nu 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 residential -garaj , 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 abordarilor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii bunurilor,
- estimarea valorii bunului.

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

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;



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

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

Evaluare teren cu S= 46 mp

Tabel negociere prôt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
46	500	500	490
PREȚ OFERTA (EURO)	37,500	40,000	36,750
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 75.0	€ 80.0	€ 75.0
Marja de negociere estimată (5-30%)	-30%	-30%	-30%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-22.50	-24.00	-22.50
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	52.50	56.00	52.50

Grila de calcul

		1 EUR/1 LEU=	03.04.2025	4.977
Teren intravilan cu S= 46 mp, număr cadastral 71671				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafața teren	46.0	500	500	490
Data ofertei	Aprilie 2025	Martie 2025	Aprilie 2025	Aprilie 2025
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		52.5	56	52.5
Marja de negociere (-10%) se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât 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%
		0	0	0
Pret corectat		52.5	56.0	52.5
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin, ca și în cazul proprietății subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții financiare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	
Preț corectat (EURO)		52.50	56.00	52.50
Condițiile de finanțare sunt "la piață" ptr. toate comparabilele,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		52.50	56.00	52.50
Conditile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzarii)	la piata Aprilie 2025	Martie 2025	Aprilie 2025	Aprilie 2025
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		52.50	56.00	52.50
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind Martie si Aprilie 2025 , fata de subiect care este Aprilie 2025.				
Destinatia terenului	rezidential -garaj	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		-5%	-5%	-5%
		-2.625	-2.8	-2.625
Pret corectat		49.88	53.20	49.88
Se aplica ajustari de -5% de ptr comparabilele A, B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care are destinatia garaj .				
Localizare	Str. Bolintineanu	zona Aeroport	zona W.Maracineanu	zona Aeroport , str. Magura
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	10.0%	5.0%
		3	6	3
Preț corectat (Euro / mp)		52.50	58.80	52.50
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)	46.0	500	500	490
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-23%	-23%	-22%
		-11.92	-13.35	-11.66
Se aplica ajustari de 5% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu $(46-500)/100 \times 5\% = -22,7\%$, comparabila B se va ajusta cu $(46-500)/100 \times 5\% = -22,7\%$ iar comparabila C se va ajusta cu $(46-490)/100 \times 5\% = -22,2\%$				
Teren greu constructibil	Da	Nu	Nu	Nu
ajustare pentru forma terenului (%)		-25%	-25%	-25%
		-13.13	-14.70	-13.13
Ptr forma terenului se aplica o ajustare de -25% ptr. comparabilele A B si C .				
Tipul de drum de acces	asfalt	balast	balast	balast
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		5%	5%	5%
		2.63	2.94	2.63
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-22.42	-25.11	-22.16
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)		30.08	33.69	30.30

Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	Fara utilitati la limita de prop.	apa+canalizare	apa+e.e
		12%	4%	4%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		3.61	1.35	1.21
Preț corectat (Euro / mp)		33.69	35.04	31.56
Se aplica ajustari de 4%/utilitate, deci comparabila A se va ajusta cu $4\% \times 3 = 12\%$ Utilitati, comparabila B se va ajusta cu $4\% \times 1$ utilitate = +4% iar comparabila C se va ajusta cu 1 utilitate $\times 4\% = 4\%$				
ajustare totală netă		-16	-18	-18
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-30.8%	-32.4%	-34.9%
ajustare totală brută		34	38	31
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		64.6%	67.7%	59.5%
Preț corectat (Euro / mp)				31.56

Suprafata teren exclusiv = **46.00 mp**
 Valoare Euro = **1451.76**
 Valoare teren exclusiv = **7,225 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita = **7,230 LEI**

Valoarea de piata estimata a terenului ar putea fi: 1452 Euro sau 7.230 lei
 Valoarea unitara a terenului = 31,56 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 $S = 46$ mp , cu destinatia **rezidential – garaj** , delimitat , cu **iesire de 1,1 m la strada** , CF 71671 , NC 71671 , Certificat de Urbanism 369/26.03.2025 , strada Dimitrie Bolintineanu FN , zona sensului giratoriu de la Sala de Sport , 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 NU 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.)	7.230 LEI Echivalent 1.452 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 31,56 Euro/mp

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

Calculul valorii de concesiune ptr. 46 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:

- 7.230 lei : 49 ani $\times$ 49/25 = 289 lei/an (58 Euro/an) .

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

- 289 lei/an : 12 luni = 24 lei / luna (4,8 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 12354/31.03.2025
- extrasul de carte funciara 43472/16.10.2024
- certificatul de urbanism nr. 369/26.03.2025
- 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=46 mp , strada Bolintineanu FN , Drobeta Turnu Severin ,
 jud. Mehedinti

Imagini din zona



Imagini cu terenul



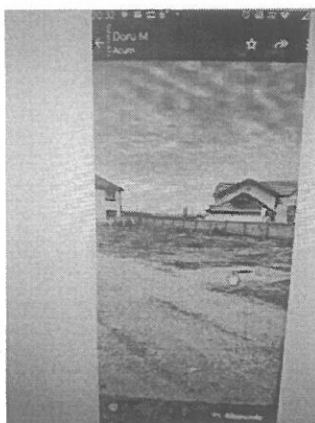
Raport de evaluare teren cu S=46 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Aprilie 2025

1. Postat 06 martie 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

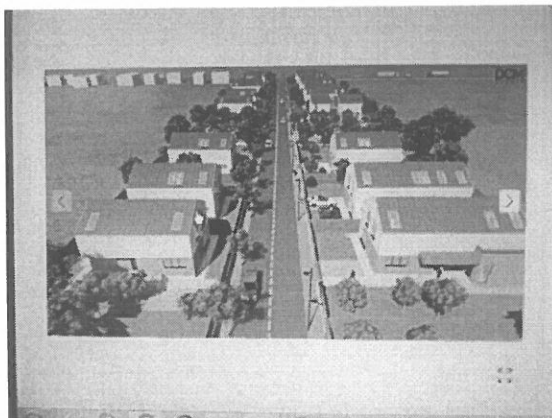
Trimite mesaj [072 888 1857](tel:0728881857)



Postat 2 Aprilie 2025

Teren zona Walter Maracineanu 80 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Parcele de teren in suprafete generoase de aproximativ 500mp situate in zona Walter Maracineanu pe strada Prelungirea Linistii (in curs de asfaltare in primavara 2025) .

Parcelele se vand cu toate utilitatile pe teren :

apa , canalizare , conducta de gaz .

Iluminat existent , strada in curs de asfaltare .

Pret 80 euro/mp .

Alex

Pe OLX din martie 2018

Activ azi la 00:27

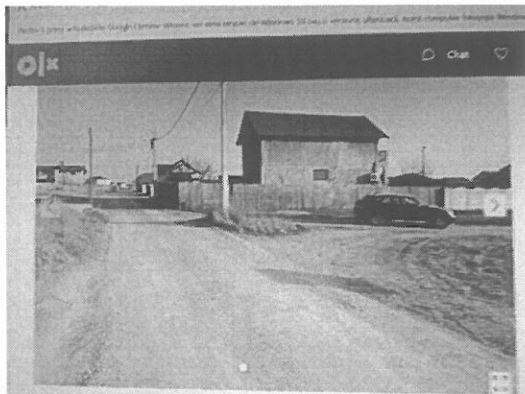
Trimite mesaj 072 052 7158



3. Postat 03 aprilie 2025

Teren Aeroport Intravilan 75 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



Persoana fizica

Suprafata utila: 490 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren Aeroport

Strada Magura-Str amurgului

Loturi 490-1200 metri

Apa,curent si proiect de gaz

PRIVAT

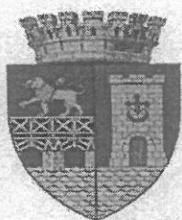
And

Pe OLX din martie 2015

Activ pe 01 aprilie 2025

Trimite mesaj074 338 3091





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. 12354 / 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 46 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Str. Bolintineanu FN, identificat cu NC 71671;

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

St. Pihodan

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI	
DROBETA TR. SEVERIN	
ÎNREGISTRAT NR.	<i>43228</i>
2022 LUNA.....	ZIUA.....

Domnule Primar,

SP, R

Subsemnatii Bostina Stefan si Bostina Sandica, domiciliati in Drobeta Turnu Severin, strada Sincai 62A, bl.Z1, sc.1, ap.17,

Prin prezenta va solicitam concesionarea suprafetei de 46 mp aflata in partea de nord a proprietatii noastre din Drobeta Turnu Severin, strada Bolintineanu 69A, suprafata pe care se afla accesul in imobilul proprietatea noastra.

Mentionam ca la data de 02.12.2021 am cumparat imobilul de la Savescu Gheorghe si Savescu Alina-Loredana, acestia mai avand la aceeasi adresa o suprafata de 150 mp concesionati de la UAT Drobeta Turnu Severin prin contractul de concesiune nr.400/2004.

Facem mentiunea ca suprafata de 46 mp nu se regasesta nici in contractul de concesiune nr.400/2004, nici in contractul de vanzare-cumparare al proprietatii noastre.

Motiv pentru care solicitam concesionarea directa a suprafetei de 46 mp cu vecinatatile: la S-proprietatea noastra, la N- concesionar Savescu Gheorghe, la E- strada Bolintineanu, la V -parc public si iesirea din indiviziune vis-a-vis de proprietatea municipiului (teren concesionat in suprafata de 150 mp de Savescu Gheorghe)

Anexez in copie:

-contract vanzare -cumparare imobil locuinta personala strada Bolintineanu 69A

-HCL 216/28.07.2022 prin care se aproba apartenenta la domeniul privat al municipiului a imobilului teren in suprafata de 196 mp (150+46).

11.11.2022

15.11.2022
D-nei. Cultivat
Verificare + Schimbare
ap. 17

Semnatura

Bostina
Tel: 0730072688.



ROMANIA
Județul MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 10431 din 26.03, 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 369..... din 26.03.2025

În scopul: concesionare teren suprafață 46mp identificat cu NC 71671, CF 71671

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ DIRECTIA PATRIMONIU

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul _____ sectorul _____, cod poștal _____ str. M. KOGĂLNICEANU nr. 2 bl. VT3, sc. 1, et. P ap. _____ telefon/fax 0252 316317, e-mail _____, înregistrată la nr. 10431 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. BOLINTINEANU, nr. FN bl. sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin ³⁾ Act administrativ nr.216 din 28.07.2022 emis de Consiliul Local Drobeta Turnu Severin, Carte funciară nr.71671, Număr cadastral 71671, plan de încadrare în zonă, plan de situație

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este domeniul privat al Primăriei Drobeta Turnu Severin, conform Act administrativ nr.216 din 28.07.2022 emis de Consiliul Local Drobeta Turnu Severin, Carte funciară nr.71671, Număr cadastral 71671 .

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are categoria de folosință curți-construcții.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul, teren identificat prin Carte funciară nr.71671, Număr cadastral 71671 cu suprafața de 46 mp, este situat în UTR 4(unitate teritorială de referință), nu este lot construibil datorită formei și dimensiunilor acestuia.

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

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

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

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

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

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare de asemenea, organizarea de șantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a afecta vecinătățile.

Conform PUG aprobat prin HCL nr.219/2010 este situat în UTR 4, unde:

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucatării de vară, magazii, garaje, etc.

- spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.

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

- Interdicție temporară de construire în zonele IS, acolo se vor propune obiective noi, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism (PUZ). Sunt premise doar reabilitări, consolidări și reparații.

- Zone de protecție ale monumentelor de arhitectură.

- Se vor asigura accese directe sau prin servitute a persoanelor, autoturismelor și mai ales a vehiculelor speciale de intervenție : pompieri, salvare , politie , conform art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”

Lm - locuințe existente parter, P+1, P+2 +M, P+2

POT propus = max 70% , CUT propus = max. 2,2 in Lm si max. 5,0 in LM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru operațiuni notariale:

*** concesionare teren suprafață 46mp identificat cu NC 71671, CF 71671***

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA DE PROTECCIE A MEDIU** (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 emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

Direcția Taxe și Impozite

SC Brantner Serv. Ecologice SA

Inspectoratul de stat în construcții MH

Aviz Direcția Județeană pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Național Mehedinți

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

Expertiză tehnică

Studiu geotehnic

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

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

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

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

PRIMAR,

(numele, prenumele și semnătura)

MARIUS VASILE SCRECIU



SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

(numele, prenumele și semnătura)

MIRELA PĂSAT

p. ARHITECT SEF,

(numele, prenumele și semnătura)

Șef Serviciu Urbanism

Maria Marghescu

ÎNTOCMIT

MIHAELA NIȚULESCU

Achitat taxa de scutit,

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



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. 71671 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	43472
Ziua	16
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100180569512



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str BOLINTEANU, Nr. FN, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71671	46	Teren neîmprejmuit; TEREN NEÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36916 / 16/09/2024		
Act Notarial nr. 1664, din 13/09/2024 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se înființează cartea funciara 71671 a imobilului cu numărul cadastral 71671 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 71505 înscris în cartea funciara 71505;	A1
Act Administrativ nr. 216, din 28/07/2022 emis de CONSILIUL LOCAL DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 20945, din 30/05/2024 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 64935, din 30/05/2024 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat în temeiul art. 41 alin.5.2 din Legea 7/1996 republicată, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, CIF:4426581		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 71505/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 20696 din 03/06/2024;		

C. Partea III. SARCINI .

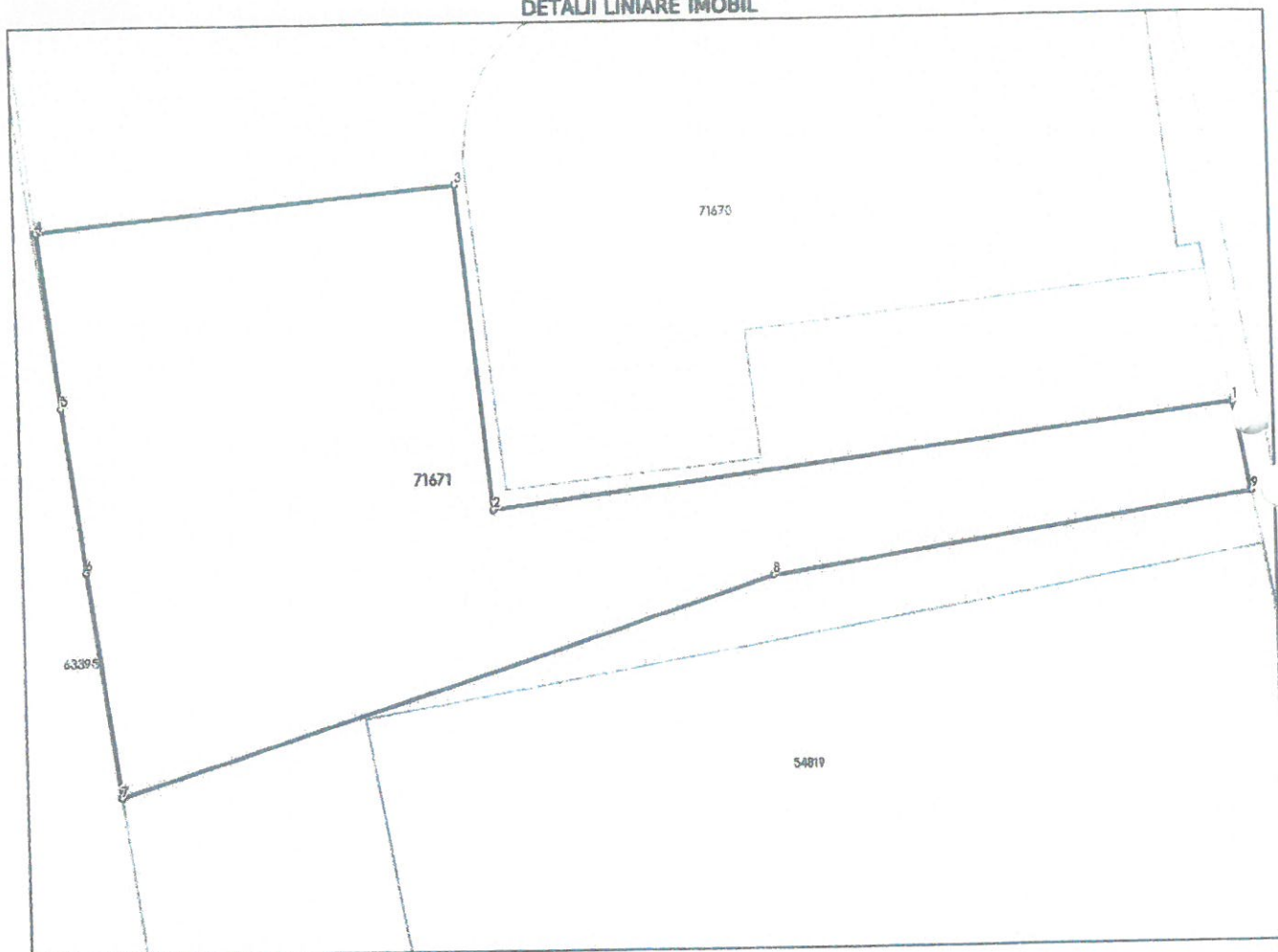
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71671	46	TEREN NEIMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	46	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.447
2	3	3.99
3	4	5.24
4	5	2.169
5	6	2.019
6	7	2.808

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	8.632
8	9	6.154
9	1	1.1

** 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.ancpl.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,

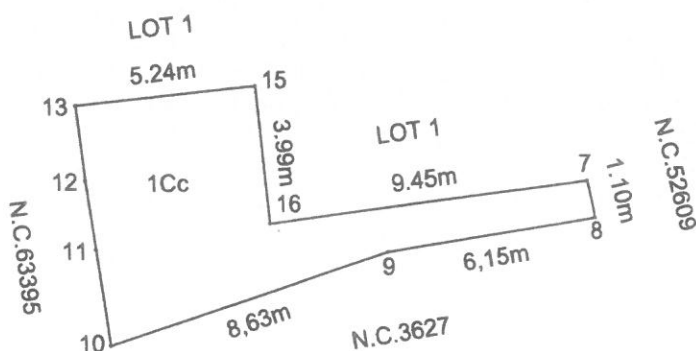
16/10/2024, 12:00



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI - LOT 2

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
71671	46	Mun. Dr.Tr.Severin, str. Bolinteanu, nr.FN Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		DROBETA TURNU SEVERIN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	CC	46	Intravilan-Teren neimprejmuit
Total	-	46	-

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata masurata = 46 mp
Suprafata din act = 196 mp

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

Elena-Larisa
Barbulescu
BARBULESCU ELENA-
LARISA
DCPI:B,MH,0097
2024.07.14 17:15:59
+03'00'

Data: 15.07.2024

Inspector

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

Semnatura si parafa

Valentin-
Cosmin

Semnat digital de
Valentin-Cosmin
Danescu

Data: 2024.08.05
09:59:18 +03'00'

Stampila B.C. Danescu

Elena-
larisa
Barbulescu