

Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.56T/15.05.2025

RAPORT DE EVALUARE
privind

teren intravilan cu destinatia drum de acces cu $S=201$ mp , CF 69049 , NC 69049 ,
situat pe o alee cu iesire de 1 m la B-dul Revolutiei , municipiului Drobeta Turnu
Severin , judetul Mehedinti



Val. estimata alee de acces. cu $S= 201$ mp : 50.070 LEI sau 9.820 EURO

MAI 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 cale de acces cu $S= 201$ mp , ptr. concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.5
Premizele evaluarii.....	pag.7
Prezentarea datelor.....	pag.14
Analiza pietei.....	pag.16
Cea mai buna utilizare.....	pag.19
Analiza datelor , evaluari.....	pag.20
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.24
Fotografii.....	pag.26
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Evaluator Octavian Bordei




Declaratia de conformitate

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

Deasemenea certific ca raportul de evaluare ptr. raportare financiară , a fost realizat în concordanță cu următoarele reglementări legislative :

- SEV 2022 -Standardele de evaluare ANEVAR

Analizele opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și sunt opinii și concluzii personale , fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

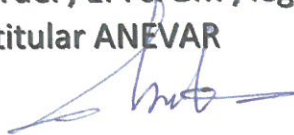
Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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 legislația prezentată.

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

Evaluator Octavian Bordei , EPI și BM , leg. 10866
Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- **UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local**

In urma comenzii d-voastra nr. 17955 /13.05.2025 si a contractului de prestari servicii nr.1726/17.01.2025 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <**teren intravilan curti-constructii cu S=201 mp** > municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

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

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

Obiectul evaluarii .

Estimarea valorii unui teren intravilan cu destinatie cale de acces cu S=201 mp , cu un Coeficient de Utilizarea a Terenului **nefavorabil** , CUT = 0,05 , deshidere la strada de 1m , CF 69049 , NC 69049 , situat pe o alee din zona fostului cinematografl Flacara , zona B-dul Revolutie 1989 , municipiului 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 PIATA A PROPRIETATII TEREN INTRAVILAN , CU S= 201 MP (CALE DE ACCES)	50.070 LEI Echivalent 9.820 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 48.85 Euro/mp
1 Euro = 5.0991 lei ptr data de 13 Mai 2025



Calculul valorii de concesiune ptr. 201 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:

- 50.070 lei : 49 ani x 49/25 = 2.003 lei/an (393 Euro/an) .

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

- 2003 lei/an : 12 luni = 167 lei / luna (33 Euro/luna).

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.

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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan (alee de acces) .cu **S=201. mp.**
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea justa a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evaluator Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea 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 .

Estimarea valorii unui teren intravilan cu destinatie cale de acces cu S=201 mp , cu un Coeficient de Utilizarea a Terenului **nefavorabil** , CUT = 0,05 , deshidere la strada de 1m , CF 69049 , NC 69049 , situat pe o alee din zona fostului cinematograf Flacara , zona B-dul Revolutie 1989 , municipiului Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

4. Scopul evaluarii .

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a bunului menționat mai sus , așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , în vederea concesiunii.

5. Tipul valorii estimate.

Ținând cont de scopul evaluării , s-au urmarit recomandarile SEV 2022 cu aplicatii in SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluării .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip " teren intravilan cu destinatie alee de acces " .

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia , este fara restrictii , putandu-se proceda la estimarea unei " **valori de piata** " , utilizabila ptr. scopul propus , concesiune.

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 :

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

7. Mentiuni .

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 .

8. Data de referinta a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 13.05.2025.

Data raportului : 15.05.2025

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro = 5,0991 lei

9. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 13.05. 2025 , ora 10 , in lipsa unui reprezentant al proprietarului .

10. Cadrul legislativ , standarde

S-au utilizat standardele de evaluare ANEVAR 2022 :

- SEV – Cadru general
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementarea
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.
- SEV 310 – Evaluarea dreptului de proprietate
- Codul deontologic

11. Documentarea necesară la elaborarea evaluării

Documentarea necesară elaborării prezentului raport de evaluare s-a efectuat având în vedere:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- inspectia bunului
- stabilirea limitelor, ipotezelor generale și ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport (valoarea justa).
- deducerea și estimarea condițiilor speciale, specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției



- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR ptr. stabilirea **valorii juste**.

15. Informatii utilizate .

Situatia juridica a proprietatii imobiliare .

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 .);

Site-ul www.OLX.ro

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

16. 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 :

- evaluarea a fost realizata la comanda Primariei DTS prin care s-a solicitat un raport de evaluare ptr. stabilirii unei valori de piata , ptr. un teren intravilan cu S=201 mp , cu destinatia cale de acces. .
- acest raport are menirea de a estima o valoare justa a proprietatii identificata si descrisa in raport , in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;
- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a

- proprietatii , nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ;
 evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
 - materialul ilustrativ din acest raport a fost inclus doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
 - 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 , 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 in zona a unor contaminanti.
 - se presupune utilizarea apartamentului 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 a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
 - evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
 - opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
 - raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .



- daca aceste conditii se vor modifica , concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Ipoteze speciale : Nu sunt

17. 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 acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane , fie ptr. scopul declarat , fie ptr. alt scop , in nici o circumstanta .

18. 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 :

Raport de evaluare cale de acces cu S= 201 mp , ptr. concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



- prezentările 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.

19. 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.

20. 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 justa rezultata in conditiile mentionate in raport.



PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea juridică a proprietății imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 13371 /01.04.2022 , CF 69049 , nr cadastral 69049 , terenul intravilan are S= 201 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , Alee in zona B-dul Revolutiei 16-22 Decembrie 1989.

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 13371 /01.04.2022 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

13371/01.04.2022.

Act notarial nr. 607 /30.03.2022 emis de BNP Serban Cosmin Alexandru

B1. Se infiinteaza CF 69049 a imobilului cu nr cadastral 69049 --Drobeta Turnu Severin ca urmare a dezmembrării imobilului cu numar cadastral nr. 64644 . in scris in cartea funciara 64644.

B2. Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat , cota actuala de 1/1 in favoarea lui : **Primaria Drobeta Turnu Severin .**

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu exista sarcini .

4.1. Descrierea cartierului (zona de amplasare).

Proprietatea este amplasata intr-o zona comerciala a municipiului Drobeta Turnu Severin , amplasat median , conf. PUG Primaria Drobeta Turnu Severin

* Artere principale de circulatie : B-dul Revolutiei

- Feroviar: Statia CFR Drobeta cu leg. directa spre Bucuresti si Timisoara
- Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: B-dul Revolutiei , asfaltata

În zonă se află :

- Rețea de transport în comun – la 100 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 200 m , magazinul Carrefour
- unități de învățământ mediu la 200 m.
- Spitalul judetean 1500
- Instituții de cult – la distante de 900 m.
- Sedii de bănci – la 600.
- Primaria – la 2.000 m
- Parcuri – 2.000
- Lacuri –



- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2500 m

Utilități edilitare la limita de proprietate

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

**Concluzie privind zona
de amplasare**

Zona unde este amplasată proprietatea este o
zona 60% comerciala amplasare
favorabilă , cu mijloace de transport
în comun in apropiere .
Exista dotari edilitare , fara poluare , cu o
usoare poluare sonora. Ambient civilizat.

Descrierea tehnica a terenului cu S= 201 mp

Terenul intravilan cu destinataia rezidentiala , are o forma asimetrica , cu latimi cuprinse intre 1-7,5 m , positionat pe directia Nord-Sud , cu un CUT nefavorabil , plat , amenajat cu asfalt , liber de sarcini constructive supratereane , cu dotari edilitare in sistem centralizat la limita de proprietate , (apa+canal +e.e.) , cu iesire directa la B-dul Revolutie 1989 .

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

Drumul de acces la teren este asfaltat fiind constituit din B-dul Revolutie 1989

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

Vecinatatile terenului cu S= 201 mp , conf. plan de amplasament , intocmit de un cadastrist autorizat :

- la Est – NC 54354
- la Vest – NC 69050
- la Nord – B-dul Revolutie 1989 .
- la Sud - NC 68006



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 său 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 rezidențial-comercială 80-20%.



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor de forma **drumuri de acces**.

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 insa in funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

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

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

Analiza ofertei

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

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

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza si starea de instabilitate instalata in ultimele saptamani.

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

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

Analiza cererii

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

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



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

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

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

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

Aceste aspecte trebuie 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 comerciala 100%. Conform observatiilor din zona , terenul fiind liber de sarcini constructive si a documentelor avute la dispozitie , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , ca posibilitati de dezvoltare , datorate vecinatatilor imediate a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a comenzii lansate de Primarie cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata déjà amenajata ca drum , este aceea de teren de acces la o strada.

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

Evaluarea proprietatii

Pentru determinarea valorii juste 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 se pot folosi toate cele 3 abordari , dar cu rezultate mai apropiate de **valoarea justa** putandu-se folosi abordarea prin Piata .

Abordarea prin Piata

Analiza comparatiilor pe perechi de date , 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 . Aceasta metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile corecte in functie de asemanari sau diferentieri .

Se bazeaza pe caracteristicile si pretul unor proprietati comparabile 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



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 juste se bazează pe informații de piață.

În capitolul *Definiții SEV 2022* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect , cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

Grila de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
201	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%)	-20%	-20%	-20%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-15.00	-16.00	-15.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	60.00	64.00	60.00

Evaluare teren cu S= 201mp , prin Piata

		1 EUR/1 LEU=	13 05.2025	5.0993
Teren intravilan cu S= 201 mp , numar cadastral 69049				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	201.0	500	500	490
Data ofertei	Mai 2025	Aprilie 2025	Mai 2025	Aprilie 2025
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		60	64	60
Marja de negociere (-10%) se corelează funcție de prețul solicitat; prin aceasta 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		60.0	64.0	60.0
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		60.00	64.00	60.00
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				

Raport de evaluare cale de acces cu S= 201 mp , ptr. concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		60.00	64.00	60.00
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Mai 2025	Aprilie 2025	Mai 2025	Aprilie 2025
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		60.00	64.00	60.00
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind Mai si Aprilie 2025 , fata de subiect care este Mai 2025.				
Destinatia terenului	cale de acces ceruta de ISU	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		-20%	-20%	-20%
		-12	-12.8	-12
Pret corectat		48.00	51.20	48.00
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	B-dul Revolutiei	zona Carrefour (la 300 m)	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)		51.00	57.60	51.00
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)	201.0	500	500	490
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-3%	-3%	-3%
		-1.53	-1.73	-1.48
Se aplica ajustari de 1% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (201-500)/100x1% = -3% , comparabila B se va ajusta cu (4201-500)/100 x1% = - 3 % iar comparabila C se va ajusta cu (201-490)/100 x1% = - 2,9%				
Teren greu constructibil	Da	Nu	Nu	Nu
ajustare pentru forma terenului (%)		-10%	-10%	-10%
		-5.10	-5.76	-5.10
Ptr forma terenului se aplica o ajustare de -10% 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%
		2.55	2.88	2.55
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-4.08	-4.61	-4.03
Se aplica o ajustare de +5% ptr. comparabilele A B si C care sunt drumuri balastate fata de subiect care are iesire la un drum asfaltat.				
Preț corectat (Euro / mp)		46.92	52.99	46.97

Raport de evaluare cale de acces cu S= 201 mp , ptr. concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



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)		5.63	2.12	1.88
Preț corectat (Euro / mp)		52.55	55.11	48.85
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		5	4	1
ajustare totală netă (%) din prețul de vânzare)		7.6%	6.1%	1.4%
ajustare totală brută		18	19	14
ajustare totală brută (%) din prețul de vânzare)		29.7%	29.5%	23.3%
Preț corectat (Euro / mp)				48.85

Suprafata teren exclusiv = **201.00** mp
 Valoare Euro = **9818.85**
 Valoare teren exclusiv = **50,069** LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **50,070** LEI

Valoarea justa estimata prin piata = 50.070 Lei sau 9.820 Euro
 1Euro=5,0991 lei, valabil ptr. 13 Mai 2025.
 Valoarea unitara = 48,85 E/mp



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

Prezentul raport a avut ca obiect estimarea valorii de piata a unui teren intravilan cu destinatie comerciala cu $S=201$ mp , cu un Coeficient de Utilizarea a Terenului **nefavorabil** , $CUT = 0,05$, deshidere la strada de 1m , CF 69049 , NC 69049 , teren care reprezinta o alee din zona fostului cinematograf Flacara si a B-dului Revolutie 1989 , municipiului Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

Inspectia a fost realizata in data de 13 Mai 2025.

Datele despre dotarile edilitare au putut fi preluate prin vizionare directa.

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata , au rezultat urmatoarele valori :

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII TEREN INTRAVILAN , CU $S=201$ MP (CALE DE ACCES)	50.070 LEI Echivalent 9.820 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 48.85 Euro/mp

1 Euro = 5.0991 lei ptr data de 13 Mai 2025

Calculul valorii de concesiune ptr. 201 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:

- 50.070 lei : 49 ani $\times$ 49/25 = 2.003 lei/an (393 Euro/an) .

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

- 2003 lei/an : 12 luni = 167 lei / luna (33 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 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).

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Anexe:

- fotografii
- comanda de evaluare
- certificat de urbanism
- extras CF
- planul de amplasament
- ortofotoplan
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A B si C .



Imagini cu terenul aflat in evaluare
 Teren cu S=201 mp , cu destinatie cale de acces , zona B-dul Revolutiei 1989



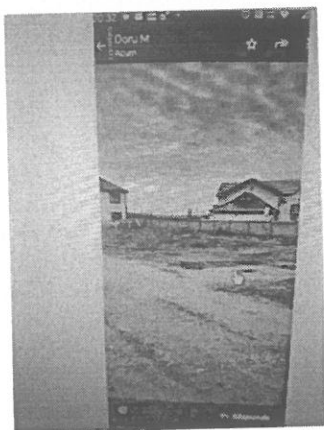
Raport de evaluare cale de acces cu S= 201 mp , ptr. concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta Mai 2025

1. Postat 06 aprilie 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

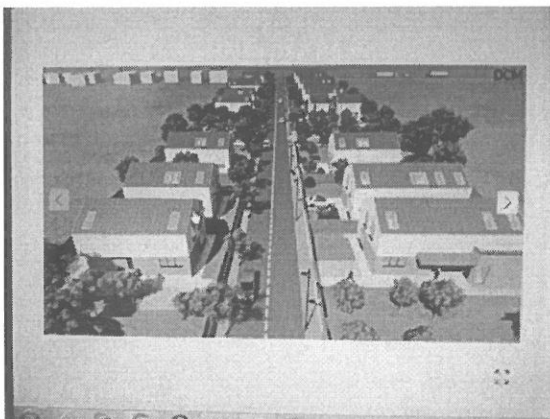
Trimite mesaj 072 888 1857



Postat 2 mai 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

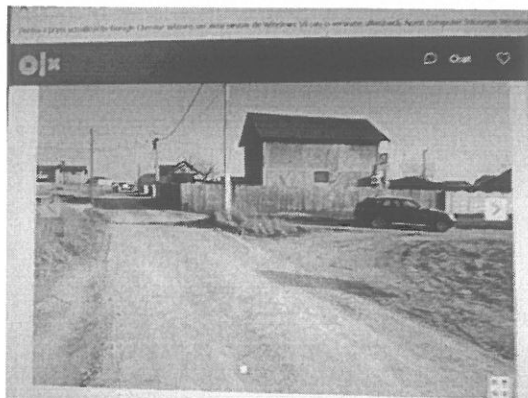
Trimite mesaj 072 052 7158



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

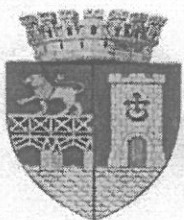
And

Pe OLX din martie 2015

Activ pe 01 aprilie 2025

Trimite mesaj [074 338 3091](https://www.olx.ro/0743383091)





**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. 17955/13.09.2025

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere Contractul de servicii nr. 1726/17.01.2025 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru :

1. Imobilul teren în suprafață de 201 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Zona B-dul Revoluției 16-22 Decembrie 1989, identificat cu NC 69049;

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

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

Șef Serviciu Licitații,

Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofițeru

Inspector,

Beatrice-Lorena Burlacu-Stoican

Domnule Primar,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TR. SEVERIN
ÎNREGISTRAT NR. 49559
2021 LUNA... XII... ZIUA... 21

Subscrisa S.C. LETTY IMPEX S.R.L. cu sediul în Drobeta Turnu Severin, Calea Revoluției 16-22 Decembrie nr. 22, cu numărul de înregistrare 125/570/2005 solicit extinderea suprafeței concesionată prin contractul de concesiune cu nr. 979 cu suprafața de 201 m², situat pe latura de vest a fostului Cinematograf Flacăra, suprafața ce necesită în vederea realizării unei căi de acces, conform normelor I.S.U. în vederea intervențiilor operative în caz de urgență publică de incendiu.

Anexez:

Certificatul de înregistrare

Contractul de concesiune.

Proiect realizare.

Acces intrare-ieșire din clădire

Plan de amplasament și de delimitare a suprafeței solicitată a fi concesionată în coordonatele stereografice 1970.

Cu respect, vă mulțumesc, Domnule Primar.

0455 952599

Data 21-12-2021

Semnătura



23.12.2021
Domnule Primar
Procedura Legala
Spate

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 10428 din 03.04. 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 412 din 03.04. 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. 10428 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. ZONA B-DUL REVOLUTIEI 16-22 DECEMBRIE 1989, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, sau identificat prin ³⁾ plan de situație, nr. cadastral 69049, nr. carte funciară. 69049.

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 201mp este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, aparține domeniului privat al municipiului, conform act administrativ nr.963 din 12.09.2002 și este traversat de conducta de termoficare RAAN.
2. **REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală curți construcții conform extras de carte funciară nr.69049.

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 69049 în suprafață de 201 mp este situat în UTR 23(unitate teritorial de referință), care prevede - locuințe existente parter, P+1, P+1+M, P+2, locuințe înalte P+4, instituții publice, servicii, funcțiuni complementare zonei de locuit, spații plantate, căi de comunicație rutieră - strazi.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă) pentru zona de amplasare

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

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

• Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, (vezi cap. L.1.2 din prescripții generale ale Regulamentului), construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează aer – apă – sol. Interdicție definitivă de construire pe spațiile publice – trotuare, refugii pietonale, alei, spații plantate, etc.

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

PERMISIUNI

• Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare al terenurilor

- instituții publice (de interes general);
- comerț de produse alimentare și nealimentare;
- baruri, bufete, cofetării, cafele, ceainării;
- cinematografe, săli de jocuri, cluburi;
- servicii de toate categoriile: profesionale (birouri, oficii), sociale (asociații diverse), personale (saloane de frizerie și coafură, reparații, spălătorii, vopsitorii, e
- parcaje, garaje, reparații și întreținere auto-moto;
- mici activități industriale nepoluante.

Condiționări și restricții de construire

• Sunt interzise construcțiile și amenajările care prin natura lor, importanța, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei: construcții pentru activități de producție; depozite de materiale și mărfuri pentru vânzarea en-gros, depozite de combustibili, cazare autovehicule; camping-uri; construcții de instalații.

POT propus = max.70%, CUT propus = max. 1,0 (Lm) și max. 5,0 (LM)

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat în scopul declarat 4) pentru/intrucât**
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 emitere 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 emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

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

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,

(numele, prenumele și semnătura)

PĂSAT MIRELA

Întocmit
Ghinea Alexandra

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.....



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. 69049 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 13371
Ziua 01
Luna 04
Anul 2022

Cod verificare
100114594873



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti, ALEE ZONA B-DUL REVOLUTIEI 16-22 DEC1989

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69049	201	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13371 / 01/04/2022		
Act Notarial nr. 607, din 30/03/2022 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69049 a imobilului cu numarul cadastral 69049 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 64644 inscris in cartea funciara 64644;	A1
Act Administrativ nr. 963, din 12/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL DR.TR.SEVERIN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 64644/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 31233 din 12/10/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

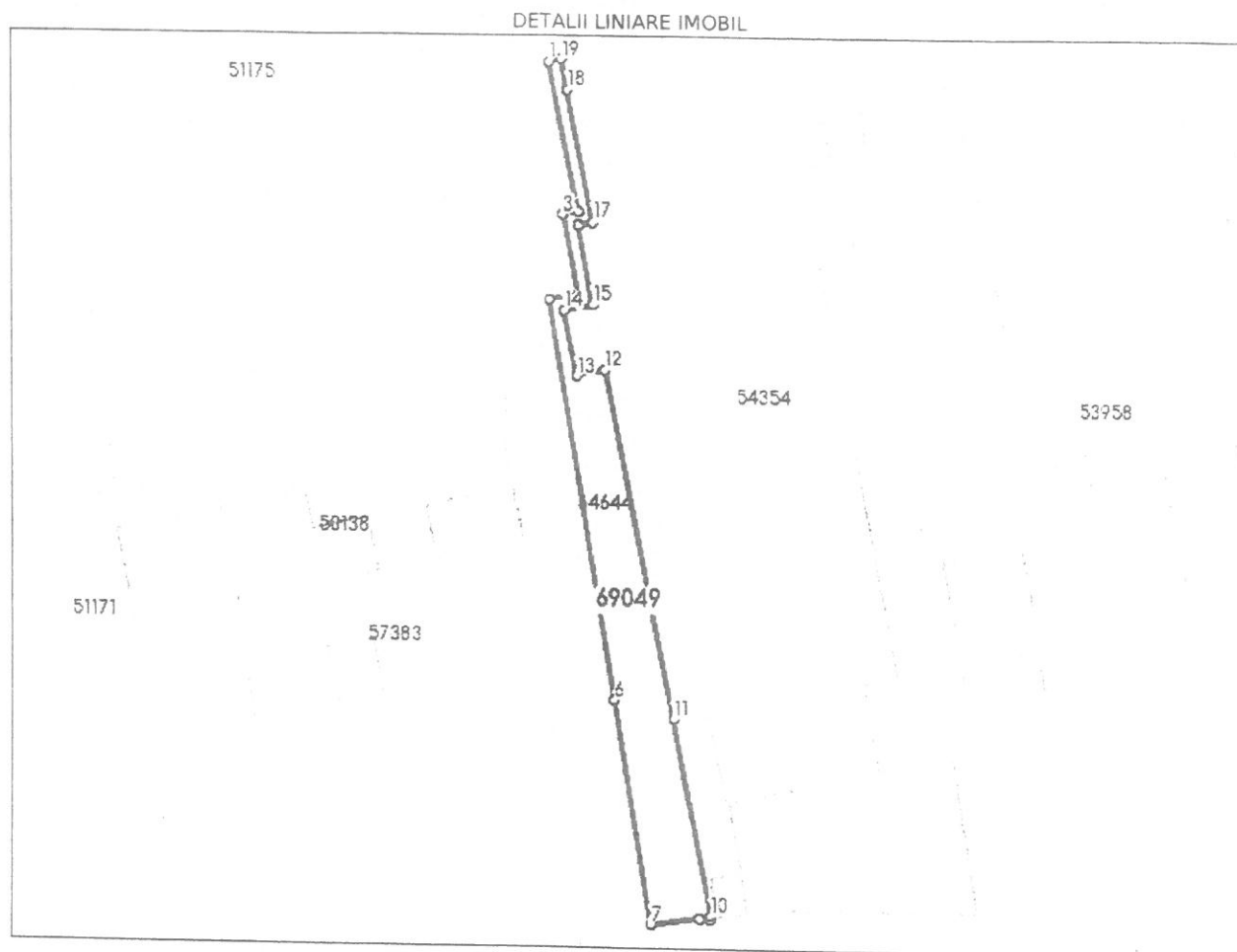
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69049	201	

* 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	drum	DA	201	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	11.682
2	3	1.201
3	4	6.071
4	5	2.338
5	6	30.993
6	7	17.391

NC 69049

NC 69050

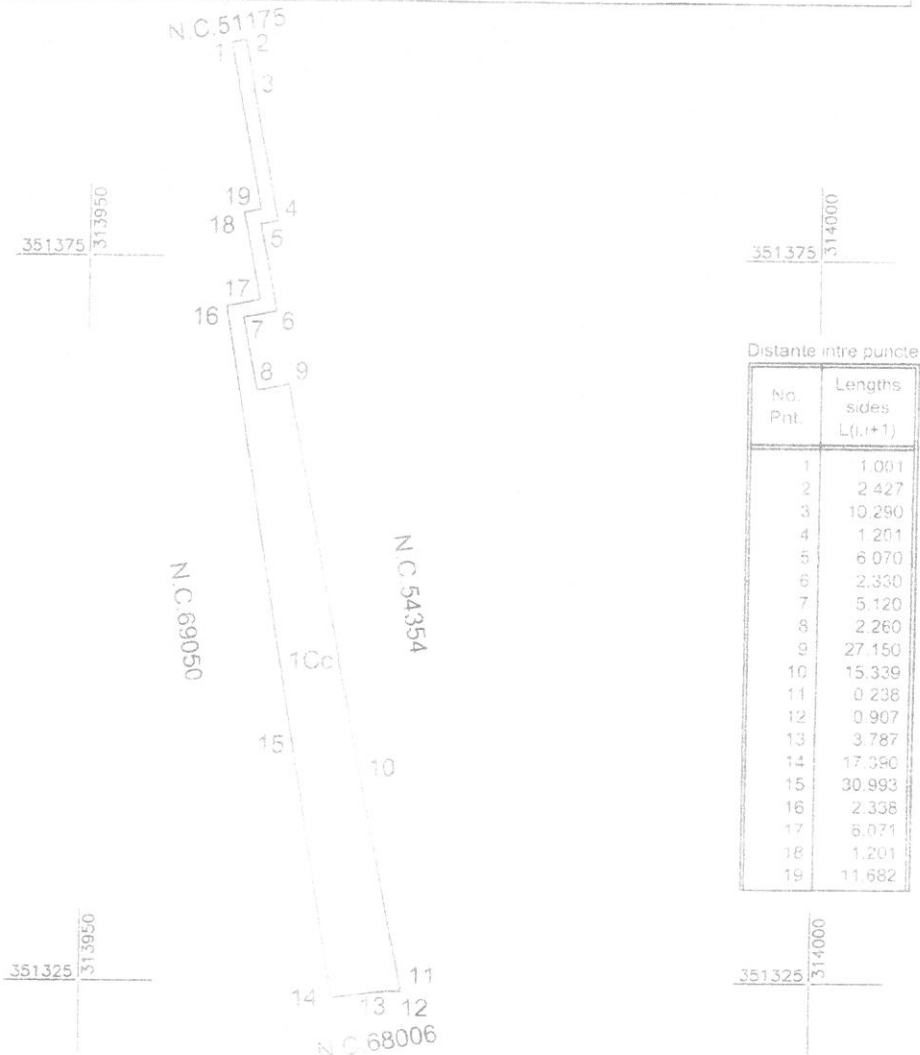
zona de revolutie

NC. 51171

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69049	201	Mun. Dr. Tr. Severin, Alee Zona B-dul Revolutiei 16-22 Decembrie 1989, Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
69049	DROBETA TURNU SEVERIN	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	CC	201	Intravilan-Teren neimprejmuit
Total	-	201	

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata masurata = 201 mp
Suprafata din act. = 201 mp

Executant

BAVALI CONCEPT S.R.L.

Inspector

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

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

Semnatura si parafa

Semnatura si stampila

Data: 24.10.2022

Stampila B.C.P.I

Marius Tudor
Digitally signed by Marius Tudor
Date: 2022.11.11
13:03:13 +02'00'

Elena-Larisa Barbulescu
BARBULESCU ELENA-
LARISA OCPI:B,MH.0097
2022.10.24 13:24:09
+03'00'

Elena-
Larisa
Barbulescu