

Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.61T/05.06.2025

RAPORT DE EVALUARE
privind

stabilirea unei chirii de piata , ptr. un teren intravilan cu $S=67$ mp , delimitat , cu destinatia comerciala , conform Certificatului de Urbanism nr. 656/29.05.2025 , CF 72372 –Drobeta ,NC 72372 , Alea Nuferilor FN , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .



Valoarea estimata a chiriei de piata lunare = 102 LEI sau 20,1 EURO

IUNIE 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 ptr. stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr.un teren cu $S=67$ mp, prop. UAT DTS

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 in limita cunostiintelor si a informatiilor detinute , certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2022 , analizele opiniile si concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si sunt opinii si concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

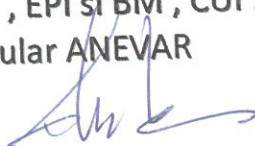
Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionarii.

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 20838/03.06.2025 si a contractului de prestari servicii , de evaluare nr.1726/17.01.2025 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr. proprietatea <teren intravilan curti -constructii cu S=67 mp > , situata pe Aleea Nuferilor FN , CF 72372 , 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 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 – ANEVAR 2022.

Obiectul evaluarii .

Stabilirea uei chirii de piata lunare , ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=67 mp , delimitat , cu destinatia comerciala (conform Certificatului de Urbanism nr. 656/29.05.2025), CF 72372 –Drobeta , NC 72372 , Aleea Nuferilor FN , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A UNEI CHIRII DE PIATA LUNARE , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	102 LEI Echivalent 20,1 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5,0587 lei , valabil ptr. 4 lunie 2025

Valoarea unitara a chiriei = 0,30^e/mp



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 $S=67$ 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 .

Stabilirea uei chirii de piata lunare , ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=67 mp , delimitat , cu destinatia comerciala (conform Certificatului de Urbanism nr. 656/29.05.2025), CF 72372 –Drobeta , NC 72372 , Alea Nuferilor FN , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

4.Scopul evaluarii .

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

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 $S = 67$ mp a putut fi identificat exact , pe Aleea Nuferilor FN , existând un extras de carte funciara valid 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 04.06.2025.

Data raportului este 06.06.2025.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro = 5,0587 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 04 Iunie 2025 , ora 10 , in lipsa proprietarului cu un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament..

10. Tipul valorii estimate .

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

Chiria evaluata este stabilita ptr.o proprietate imobiliara de tip "teren intravilan fara sarcini constructive " .

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 "chirii de piata" , utilizabila ptr. scopul dispus.

11. Cadrul legislativ , standarde

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

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

▪ Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluării :

- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu



12. Informatii utilizate

Suprafata terenului materializat intr-un extras de carte funciara prezentat

.Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

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

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului , cu un extras de carte funciara .
- evaluatorul a avut la dispozitie un plan de amplasament .
- terenul cu $S = 67$ mp a putut fi identificat pe Aleea Nuferilor FN , ca teren liber de sarcini constructive si cu destinatie comerciala.

Evaluatorul a vut 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 chirie de piata ptr. proprietatea identificata si descrisa in raport , in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida , chiria estimata ptr. proprietatea identificata in raport.

- chiria 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 chiriei 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 calificarile 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 chiria proprietatii , 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.
- la momentul evaluarii , terenul a putut sa fie identificat exact , in baza plansei cadastrale si a vecinilor din zona , existand strazi si zone marcate .
- raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

13. Clauze de nepublicare .

Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din Romania , valorile estimate da catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , perioada in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.



Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextual economic general , cand are loc operatiune de stabilire a unei chirii ,stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare specific si scopul prezentului raport.Daca acestea se modifica semnificativ in viitor , evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta , la data evaluarii .

Acest raport de evaluare este confidential , destinat numai scopului precizat si ptr. uzul clientului si destinatarului .Nu accept nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane , fie ptr. scopul declarat , fie ptr. alt scop , in nici o circumstanta .

14.Declaratia de Conformitate.

Evaluarea s-a facut tinand cont de prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR si de legislatia fiscala si contabila aplicabila.

Orice deviere de la standarde a fost explicate in cuprinsul prezentului raport de evaluare. Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport.

Confirm ca :

- prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici-un aspect al Raportului.
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic si cu standardele de evaluare.
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate , de calificare profesionala.
- evaluatorul are experienta necesara in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata.
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea si nici-o persoana , cu exceptia celor specificate in raport , nu i-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

15.Responsabilitatea față de terți :

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

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

- clientul acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini clientul.
- clientul accepta valoarea de piata rezultata in conditiile mentionate in raport.



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara prezentat 15165/23.04.2025 , terenul cu S=67 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , Aleea Nuferilor FN , nr cadastral 72372 , CF 72372 -dROBETA -Drobeta , avand :

- teren cu S=67 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

15165/23.04.2025

Acte administrative emise de Guvernul Romaniei , SC BAVALI CONCEPT SRL si Primaria Drobeta Turnu Severin

B2. Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniul public , cota actuala de 1/1 , in favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin cota de 1/1.

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. 102.000 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 mediana a municipiului , Aleea Nuferilor

* Artere principale de circulatie : Aleea Nuferilor

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: Aleea Nuferilor , asfaltata.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential – comercial : 70-30%,
- Rețea de transport în comun – nu exista
- Unități comerciale în apropiere – la 700 m (Carrefour Expres)
- Unități de învățământ – la 900 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 1000 m.
- Instituții de cult – 1800 m
- Sedii de bănci – la 1500 m
- Primaria – la 2500 m
- Parcuri – la 2500 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 3000 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 : *Da*
- Rețea urbană de gaze la limita de prop: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare la limita de prop: *Nu*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 70% 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 nu de mediu. Ambient civilizat .

Descriere terenului intravilan , S=67 mp

Terenul intravilan aflat în evaluare , cu categoria de folosință curți –construcții , cu S=67 mp , se afla poziționat median , în intravilanul municipiului Drobeta Turnu . Aleea Nuferilor FN , cu ieșire la strada de 6,25 m.

Terenul are o formă poligonală simetrică , poziționat pe direcția Nord-Sud , este plat și apt ptr. construcții , cu dotări edilitare în sistem centralizat apă +e.e.+canal , 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 Aleea Nuferilor . Nu se cunoaște dacă există restricții de mediu sau dacă pe teren au fost depozitați contaminanți .

Vecinătățile terenului cu S= 67 mp :

- la Est – NC 70406
- la Vest – domeniu public
- la Nord – domeniu public
- la Sud - strada



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-comercială



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **rezidential –comerciale**.

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 –comerciala..

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, capabilă să obțină finanțare și să susțină rambursarea", astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr ridicat în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

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

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual 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 residential –comerciale.. Conform observatiilor din zona , a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a faptului ca terenul este liber de sarcini constructive ,, s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , cu posibilitati de dezvoltare datorate vecinatatilor imediate , cu o suprafata de 67 mp , care nu permite constructii cu fundatii definitive , utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de **teren intravilan curti- constructii cu destinatie comerciala** .

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.

Raport de evaluare ptr. stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr.un teren cu S=67 mp, prop. UAT DTS



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 chirie de piata ptr.un teren cu S= 67 mp

Tabel negociere preț

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
67	600	500	163
Prel chirie oferta (EUR/mp)	€ 1.0	€ 0.3	€ 3.0
Marja de negociere estimată (2-10%)	-2%	-2%	-2%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.02	-0.01	-0.06
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	0.98	0.29	2.94

Grila de calcul

		1 EUR/1 LEU=	4 06.2025	5.0587
Teren intravilan cu S= 67 mp, numar cadastral 72372				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	67.0	600	500	163
<i>Data ofertei</i>	lunie 2025	lunie 2025	Mai 2025	Mai 2025
Chirie negociata(Euro / mp)		0.98	0.29	2.94
Marja de negociere (-10%)se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate, conform tabel de negociere.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		1.0	0.3	2.9
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)		0.98	0.29	2.94
Condițiile de finantare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele,				

Conditii de inchiriere	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii de inchiriere		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		0.98	0.29	2.94
Conditii de inchiriere sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data stabilirea chiriei)	la piata lunie 2025	Iunie 2025	Mai 2025	Mai 2025
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		0.98	0.29	2.94
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind Mai si Iunie 2025 , fata de subiect care este Iunie 2025.				
Destinatia terenului	comercial	rezidential	comercial	rezidential
Ajustare		5%	0%	5%
		0.049	0	0.147
Pret corectat		1.03	0.29	3.09
Se aplica ajustari de +5% de ptr comparabilele A si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care are destinatia comerciala				
Localizare	Alee Nuferilor (zona Statia de Salvare	zona W.Maracinenu - centura	zona Aeroport	zona DN57
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		3.0%	5.0%	20.0%
		0	0	1
Preț corectat (Euro / mp)		1.06	0.30	3.68
Se aplica ajustari de +3 ptr comparabila A si +5% ptr. comparabilele B . situate in zone mai rele fata de subiect si 205 ptr comparabila C situata la centura				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	67.0	600	500	163
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-11%	-9%	-2%
		-0.11	-0.03	-0.08
Se aplica ajustari de 2% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu $(67-600)/100 \times 2\% = -10,66\%$, comparabila B se va ajusta cu $(67-500)/100 \times 2\% = -8,8\%$ iar comparabila C se va ajusta cu $(67-163)/100 \times 1\% = -2\%$				
Deschiderea la un drum de acces	6.25	20	Nu se cunoaste deschiderea	33
ajustare pentru deschiderea terenului (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Deoarece nu se cunoaste dechiderea ptr toate comparabilele nu se pot aplica ajustari.				
Tipul de drum de acces	asfalt	balast	balast	asfalt
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		2%	2%	0%
		0.02	0.01	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-0.09	-0.02	-0.08
Se aplica o ajustare de +2% ptr. comaparabilele A si B care sunt drumuri balastate fata de subiect care are iesire la un drum asfaltat.				
Preț corectat (Euro / mp)		0.97	0.28	3.59

Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	apa+e.e	e.e+apa	e.e
	4%	4%	8%	
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.04	0.01	0.29
Preț corectat (Euro / mp)		1.00	0.30	3.88
Se aplica ajustari de 4%/utilitate , deci comparabila A se va ajusta cu 4% x 1 utilitate =4% , comparabila B se va ajusta cu 1 utilitati x4% =4% , iar comparabila C se va ajusta cu 2 utilitati x4% =8%				
ajustare totală netă		0	0	1
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-2.5%	1.8%	26.9%
ajustare totală brută		0	0	1
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		20.7%	20.3%	32.6%
Preț corectat (Euro / mp)		0.30		

Suprafata teren exclusiv = **67.00** mp

Valoare chiriei Euro = 20.1

Valoare chiriei (lei) = 102 LEI

Valoarea de piata estimata chirie lunare ar putea fi: 20,1 Euro sau 102 lei
Chiria /mp = 0,30Euro , 1 Euro= 5,0587 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=67 mp , delimitat , cu destinatia comerciala (conform Certificatului de Urbanism nr. 656/29.05.2025), CF 72372 – Drobeta , NC 72372 , Alea Nuferilor FN , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un extras de carte funciara valid. La data vizionarii terenul era liber de sarcini , Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal .

Comparabile de chirii au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Mai si Iunie 2025.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A UNEI CHIRII DE PIATA LUNARE , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	102 LEI Echivalent 20,1 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5,0587 lei , valabil ptr. 4 Iunie 2025

Valoarea unitara a chiriei = 0,30^e/mp

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 , chiriile 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
- extras de carte funciara
- certificat de urbanism
- plan 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=67 mp , Aleea Nuferilor FN
 Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti



Raport de evaluare teren cu S=67 mp, prop. UAT Drobeta Turnu Severin



Oferte chirii terenuri intravilane Drobeta
Iunie 2025

**1. Inchiriez teren intravilan Walter Maracineanu – centura 5 RON sau
1 Euro /mp negociabil**

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă
Valabil din 6/7/2025 2:06:15 PM



Descriere

Închiriez teren intravilan în zona Walter Măracineanu. Terenul are 20 deschidere la Aleea Liniştii şi 20 metri la centura ocolitoare a oraşului. Apa este băgată pe teren, în prezent se lucrează pe aleea Liniştii la utilităţi(curent, canal, gaz), stradă pietruită. Un centru comercial în viitorul apropiat pe Walter Măracineanu colţ cu aleea Liniştii (există puz). Se construieşte în zonă. Suprafaţă: 600 mp..

Telefon validat



închirieri

Vezi toate anunţurile
Tel.0745/153238



2. Teren de închiriat 500 mp , 150 EUR negociabil 0,3 E/mp

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă
Valabil din 6/6/2025 8:06:57 PM

Descriere

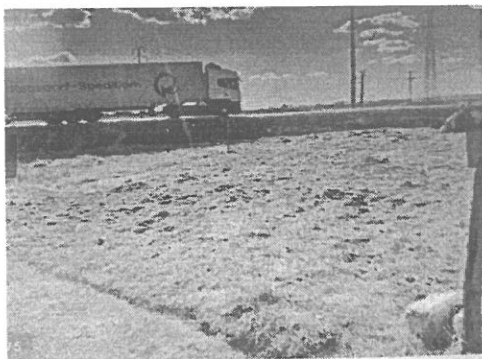
Teren de închiriat în zonă foarte bună., zona Aeroport. Energfie electrica si apa la limitat terenului Se poate face spălătorie auto sau diverse activități comerciale

CLAUDIU
0740231587



3..For Rent !!! 499 EUR negociabil sau 3 Euro/mp

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă
Valabil din 5/13/2025 9:38:29 P



Specificatii

Suprafata terenului 163 m²

Front stradal 33

Destinatie Rezidential

Amenajare strazi Asfaltate

Utilitati generale Curent,

Alte caracteristici

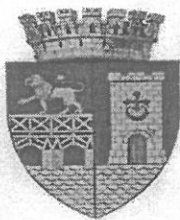
Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

For Rent DN57 De Inchiriat) , direct în centură parcela No1. , 163 Mp(2)..Centură
Drobeta Turnu Severin !!!

Enculescu Robert





**MUNICIPIUL
DROBETA TURNU SEVERIN**

Direcția Patrimoniu

Telefon: 0252.31.43.79 Fax:

0252.31.63.17

E-mail:

primaria@primariadrobeta.ro



DIRECTOR,

Rădu Lapădat

NOTA DE COMANDĂ

NR. 20838 / 03.06.2025.

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 67 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Zona Aleea Nuferilor, identificat cu NC 72372;

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. 1726/17.01.2025 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

Șef Serviciu Licitării,

Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofiteru

Inspector,

Beatrice-Lorena Burlacu-Stoican

DOMNUL PRIMAR,

DRUBEIA TR. SEVERIN		
INREGISTRAT NR.	1002/1002	
2020	LUNA 01	ZIUA 15

Abon
1002/1002

SUBSCRISA II GHIAȚĂ G. FLORIAN

VINCENT CU SEDIUL ÎN DR. TR. SEVERIN
STR. GRIGORE FLORESCU NR. 3 BL. H1/1

SE. 1, AP. 25, PRIM. ADMINISTRATOR

GHIAȚĂ FLORIAN VINCENT SOLICIT CONCESI

ONARE SUPRAFEȚEI DE TEREN DE 80m

SITUAT ÎN DR. TR. SEVERIN PE ALTEA ALTE

RILOR, IDENTIFICAT ÎN PLANUL DE ANSA PLANEN

ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL ÎN VEDERE

REALIZĂRI UNEI TERASE CE DESERVEȘTE

UNITATEA CU ACTIVITATE DE ALIMENTAȚIE

PUBLICĂ (BAR).

ADMINISTRATOR

GHIAȚĂ FLORIAN VINCENT

NR. TELEFON.

0720 174 270



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN		
DIRECȚIA PATRIMONIU		
INREGISTRAT NR.	234	
AN 2020	LUNA 01	ZI 17

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI
DR. TR. SEVERIN.

17.01.2020
Domn. Căpitan
Procedura legală
oficiu



**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 72372 Drobeta-Turnu Severin

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, ZONA ALEEA NUFERILOR

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	72372	67	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15165 / 23/04/2025		
Act Administrativ nr. 678BIS, din 12/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 23/04/2025 emis de S.C.BAVALI CONCEPT S.R.L.; Act Administrativ nr. 15270, din 22/04/2025 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 23/04/2025 emis de S.C.BAVALI CONCEPT S.R.L.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 23/04/2025 emis de S.C.BAVALI CONCEPT S.R.L.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, CIF:4426581		

C. Partea III. SARCINI .

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

25-04-2025

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

MARIANA GHITAN

(parafa și semnătura)

Referent,

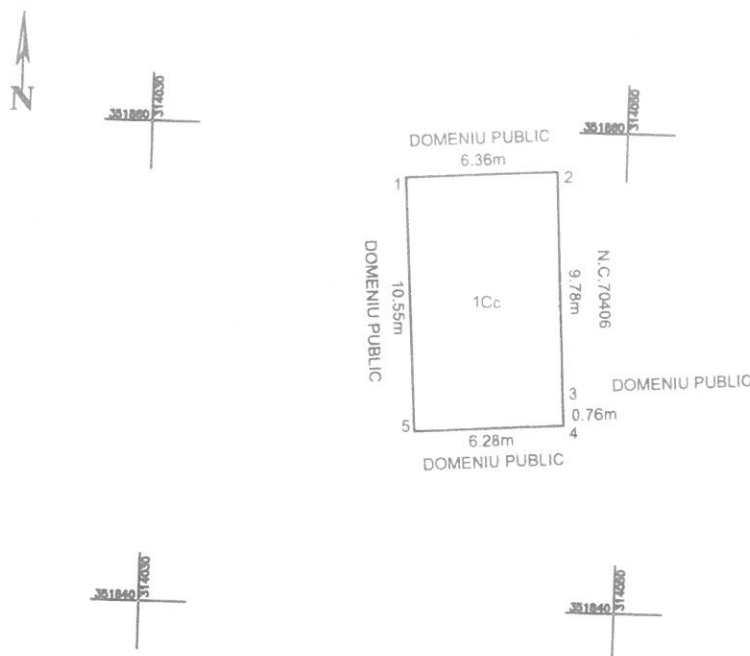
(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
72372	67	Mun. Dr.Tr.Severin, Zona Aleea Nuferilor, 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]	Mentiuni
1	CC	67	Intravilan-Teren neimprejmuit
Total	-	67	-

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata masurata = 67 mp
Suprafata din act = 67 mp

Executant S.C.BAVALI CONCEPT S.R.L. Confirm executarea masuratorilor la teren , corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Elena-Larisa Barbulescu Elena-Larisa Barbulescu BARBULESCU ELENA- LARISA OCPI:B,MH,0097 2025.04.15 13:40:05 +03'00' Data: 15.04.2025	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Tirvulea Digitally signed Corina-Iuliana by Tirvulea Corina-Iuliana Stampila B.C.P.I Data.....
---	--

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 19296 din 29.05 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 656 din 29.05 2025

În scopul: informare în vederea închirierii terenului

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. KOGĂLNICEANU, nr. 2, bl. VT3, sc. _____, et. _____, ap. P, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 19296 din 22.05.2025.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul _____ sectorul _____ cod poștal _____, str. ZONA ALEEA NUFERILOR, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____ ap. _____, sau identificat prin ³⁾ plan de situație, nr. cadastral 72372, nr. carte funciară. 72372.

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 67mp este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, aparține domeniului public al municipiului, conform act administrativ nr. 678BIS din 12.09.2002.
2. **REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală curți construcții conform extras de carte funciară nr. 72372.

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 72372 în suprafață de 67mp 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 accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor speciale de intervenție : pompieri, salvare, politie, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.

• Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, (vezi cap. I.1.2 din prescripții generale ale Regulamentului), construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează aer – apa – sol. Interdicție definită 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, cafenele, 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, etc.
- 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 informare în vederea închirierii terenului

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 analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice 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 opțiunilor 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

- d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE SC BRANTNER SERV. ECOLOGICE
Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți

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

Studiu Geotehnic

Raport de conformare NZEB

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în tesutul urban

Expertiza tehnică

Expertiza tehnică la cerința fundamentală securitate la incendiu

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).
- g) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

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

PRIMAR,

(numele, prenumele și semnătura)

MARIUS VASILE SCRECIU

Întocmit
Ghinea Alexandra



SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,

(numele, prenumele și semnătura)

PĂSAT MIRELA

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

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