

Client UAT Drobeta Tr. Severin

Nr. 50T/06.04.2025

RAPORT DE EVALUARE
privind

teren intravilan curti - constructii , cu **S=418 mp** , cu destinatia rezidentiala , delimitat , CF 71842 , NC 71842 , Certificat de Urbanism 379/27.03.2025 , zona Alea Baladei si a cimitirului "Sfantu Stefan" , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .



Valoarea estimata de piata = 153.760 LEI sau 30.894 EURO

APRILIE 2025

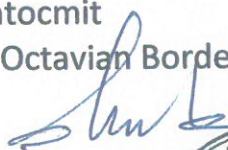
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren cu S=418 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate.....	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.4
Premizele evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Cea mai buna utilizare.....	pag.17
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.22
Fotografii.....	pag.24
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific 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.

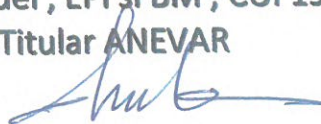
Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionarii.

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 12359/31.03.2025 si a contractului de prestari servicii , de evaluare nr.1726/17.01.2025 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii cu S=418 mp > , situata in zona Aleea Baladei , CF 71842 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

Durata de valabilitate a raportului de evaluare , depus la biroul d-voastra de patrimoniu , este limitata in timp.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2022.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=418 mp , cu destinatia rezidentiala , delimitat , CF 71842 , NC 71842 , Certificat de Urbanism 378/27.03.2025 , zona Aleea Baladei si zona cimitirului "Sfantu Stefan" municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	153.760 LEI Echivalent 30.894 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 73,91 Euro/mp
1Euro= 4,9770 lei , valabil ptr. 3 Aprilie 2025



Calculul valorii de concesiune ptr. 418 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:

- 153.760 lei : 49 ani x 49/25 = 6.150 lei/an (1.235 Euro/an) .

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

- 6.150 lei/an : 12 luni = 512 lei / luna (103 Euro/luna).

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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara indelungata.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan curti constructii cu S=418 mp .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei




Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Cod de inregistrare fiscala :193842352

Telefon .0744/581141

E-mail : tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=418 mp , cu destinatia rezidentiala , delimitat , CF 71842 , NC 71842 , Certificat de Urbanism 378/27.03.2025 , zona Aleea Baladei si a cimitirului "Sfantu Stefan" , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

4. Scopul evaluarii .

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

5. Baza evaluarii .

Evaluarea executata in prezentul raport , este in concordanta cu cerintele clientului si reprezinta valoarea de piata , stabilita in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2022.

Conform acestor standarde :

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

6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

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



6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu S= 418 mp a putut fi identificat exact , pe strada Baladei FN , existând un extras de carte funciara valid ,un ortofotoplan si un plan de amplasament.

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

Valoarea estimata poate sa constituie valoarea de piata a proprietatii.

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

7. Data de referinta a a evaluării , moneda .

Data de referinta a raportului este 02.04.2025.

Data raportului este 06.04.2025.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9770 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 2 Aprilie 2025 , ora 12 , in lipsa proprietarului cu un extras de carte funciara valid .

10. Tipul valorii estimate .

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

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren intravilan cu sarcini constructive" , pe teren existand un imobil de casa .

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

11. Cadrul legislativ , standarde

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

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102)
 - **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
 - **SEV 104** – Tipuri ale valorii
 - **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare
 - **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Codul deontologic
- Alte documente juridice care au stat la baza evaluării :
- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu Severin.



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= 418 mp a putut fi identificat pe Aleea Baladei FN , ca teren cu sarcini constructive .

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 valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

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

- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel 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 subsolului , care sa influenteze valoarea .
 - evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
 - se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
 - situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
 - evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;
 - evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele



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

13. Clauze de nepublicare .

Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din Romania , valorile estimate da



evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , perioada in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

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

14.Declaratia de Conformitate.

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

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

Confirm ca :

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

15.Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara 45858/23.10.2024 , terenul cu S=418 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , zona Aleea Baladei FN , nr cadastral 71842 , CF 71842 -Drobeta , identificat ca :

- teren cu S=418 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

45597/06.12.2021

Acte administrative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin..

B1. Intabulare , drept de proprietate , in domeniul privat ,dobandit prin Lege , cota actuala de 1/1 , in favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin .

C.Partea a III –a – Sarcini

Nu exista sarcini .

Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 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 periferica a municipiului , strada Baladei FN , zona Cimitirul Sfantu Stefan .

*Artere principale de circulatie : Aleea Baladei **asfaltata**.

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: Aleea Baladei , asfaltat la 1 banda pe sens ..

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential 100 %,
- Rețea de transport în comun în zona– nu exista
- Unități comerciale în apropiere – la 1200 m
- Unități de învățământ – la 1500 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 1500 m.
- Instituții de cult – 200 m
- Sedii de bănci – la 2000 m
- Primaria – la 3000 m
- Parcuri – la 3000 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: *Da*
- Rețea urbană de canalizare la limita de prop: *Da*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 100% rezidentiala , 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=418 mp .

Terenul intravilan aflat în evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=418 mp , se afla positionat periferic, în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona Aleea Baladei FN , cu iesire la strada de 21,47 m.

Terenul are o forma poligonala simetrica , positionat pe directia Nord -Sud, este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare în sistem centralizat apa +e.e., în limita de prop .

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

Drumul de acces la teren se constituie din Aleea Baladei , asfaltata . Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 418 mp :

- la Est – NC 71771
- la Vest – Drum
- la Nord – NC 56962
- la Sud - NC strada Baladei



ANALIZA PIETEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

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

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

Zona analizată este rezidențială



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor *rezidentiale*

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

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

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

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

Analiza cererii

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

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

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **rezidentiale**

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

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

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

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbana și aparține unei zone de tip comercial –industrial.

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 oferitate 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 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 unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat , fezabil financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare .

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit .

Cea mai buna utilizare a unei proprietati , trebuie sa indeplineasca 3 criterii .

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie rezidentiala 100%. Conform observatiilor din zona , a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a faptului ca terenul este liber de sarcini constructive , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

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

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , considera ca singura abordare care poate fi luata in considerare este abordarea prin Piata .

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

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

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



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

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

Evaluare teren cu S= 418 mp

Tabel negociere prôt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
418	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 (5-20%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-7.50	-8.00	-7.50
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	67.50	72.00	67.50

Grila de calcul

		1 EUR/1 LEU=	03.04.2025	4.977
Teren intravilan cu S= 418 mp, numar cadastral 71842				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	418.0	500	500	490
<i>Data ofertei</i>	Aprilie 2025	Martie 2025	Aprilie 2025	Aprilie 2025
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		67.5	72	67.5
Marja de negociere (-10%) se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri 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		67.5	72.0	67.5
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin, ca și în cazul proprietății subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	
Preț corectat (EURO)		67.50	72.00	67.50
Condițiile de finanțare sunt "la piață" ptr. toate comparabilele,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		67.50	72.00	67.50
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Aprilie 2025	Martie 2025	Aprilie 2025	Aprilie 2025
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		67.50	72.00	67.50
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind Martie si Aprilie 2025 , fata de subiect care este Aprilie 2025.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		67.50	72.00	67.50
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A , B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este tot rezidential				
Localizare	Zona cimitirul Sf. Stefan ,Aleea Baladei	zona Aeroport	zona W.Maracineanu	zona Aeroport , str. Magura
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	7.0%	5.0%
Preț corectat (Euro / mp)		70.88	77.04	70.88
Se aplica ajustari de +5 ptr comparabilele A si C si +7% ptr. comparabila B . situate in zone mai rele fata de subiect.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	418.0	500	500	490
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-1%	-1%	-1%
		-0.58	-0.63	-0.51
Se aplica ajustari de 1% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu $(418-500)/100 \times 1\% = -0.82\%$, comparabila B se va ajusta cu $(418-500)/100 \times 1\% = -0.82\%$ iar comparabila C se va ajusta cu $(418-490)/100 \times 1\% = 1.7\%$				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere de 21,47	Deschidere de 25 m	Nu se cunoaste deschiderea la strada	Nu se cunoaste deschiderea la strada
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Deoarece nu se cunoaste deschiderea la strada ptr. toate comparabilele , nu se pot aplica ajustari.				
Tipul de drum de acces	asfalt	balast	balast	balast
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		5%	5%	5%
		3.54	3.85	3.54
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		2.96	3.22	3.03
Se aplica o ajustare de +5% ptr. comaparabilele A B si C care sunt drumuri balastate fata de subiect care iese la un drum asfaltat.				
Preț corectat (Euro / mp)		73.84	80.26	73.9



Utilitatile tehnico- edilitare in sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+e.e.	Fara utilitati la limita de prop.	apa+e.e	apa+e.e
		8%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		5.91	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		79.74	80.26	73.91
Se aplica ajustari de 4%/utilitate , deci comparabila A se va ajusta cu 4% x 2 utilitati =8% , ptr. comparabilele B si C nu se aplica ajustari				
ajustare totală netă		12	8	6
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		18.1%	11.5%	9.5%
ajustare totală brută		13	10	7
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		19.9%	13.2%	11.0%
Preț corectat (Euro / mp)				73.91

Suprafata teren exclusiv = **418.00** mp

Valoare Euro = 30894.38

Valoare teren exclusiv = 153,761 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **153,760** LEI

Valoarea de piata estimata a terenului ar putea fi: 30.894 Euro sau 153.760 lei

Valoarea unitara a terenului = 73,91 E/mp , 1 Euro= 4,9770 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu S=418 mp , cu destinatia rezidentiala , delimitat , CF 71842 , NC 71842 , Certificat de Urbanism 378/27.03.2025 , zona Aleea Baladei si cimitirului "Sfantu Stefan" , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.. Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un extras de carte funciara valid. La data vizionarii terenul era liber de sarcini .

Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal .

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	161.720 LEI Echivalent 32.494 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 73,91 Euro/mp

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

Calculul valorii de concesiune ptr. 418 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:

- 153.760 lei : 49 ani x 49/25 = 6.150 lei/an (1.235 Euro/an)).

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

- 6.150 lei/an : 12 luni = 512 lei / luna (103 Euro/luna).

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

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

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

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

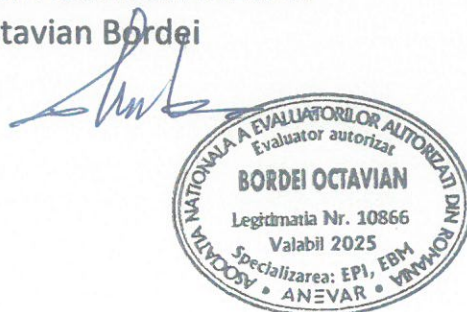
➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și

metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare 12359/31.03.2025
- extrasul de carte funciara 45858/23.10.2024
- certificatul de urbanism nr. 379/27.03.2025
- planul de amplasament
- ortofotoplan
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu S=418 mp , zona Aleea Baladei si a cimitirului Sfantu Stefan ,
 Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti
 Imagini din zona



Imagini cu terenul



Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Aprilie 2025

1. Postat 06 martie 2025

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

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 1000 mp.parcelat în 2 parcele de 500mp.str.Socului, între case.

Teren plan, front stradal 25m, situat la 300m de Severin Shopping Center.

PRIVAT

Doru Murgea

Pe OLX din noiembrie 2022

Activ pe 28 ianuarie 2025

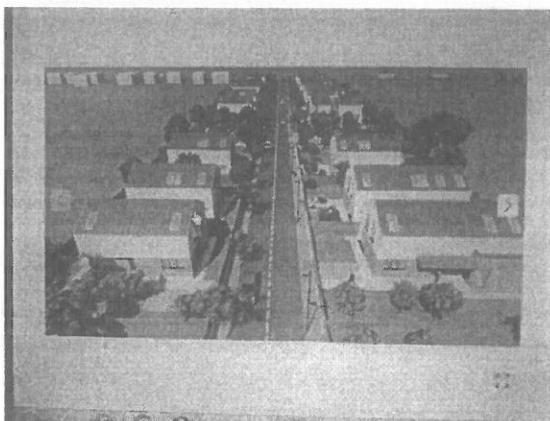
Trimite mesaj [072 888 1857](tel:0728881857)



Postat 2 Aprilie 2025

Teren zona Walter Maracineanu 80 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

Parcelele se vand cu toate utilitatile pe teren :

apa , canalizare , conducta de gaz .

Iluminat existent , strada in curs de asfaltare .

Pret 80 euro/mp .

Alex

Pe OLX din martie 2018

Activ azi la 00:27

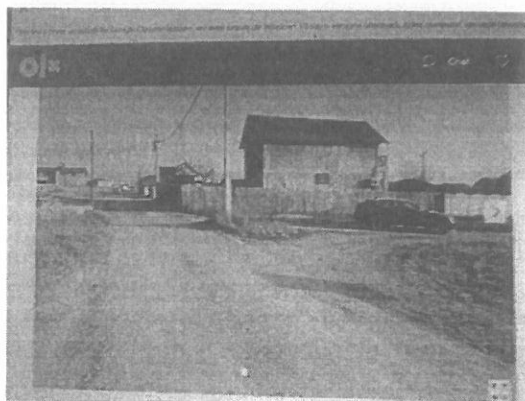
Trimite mesaj [072 052 7158](tel:0720527158)



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

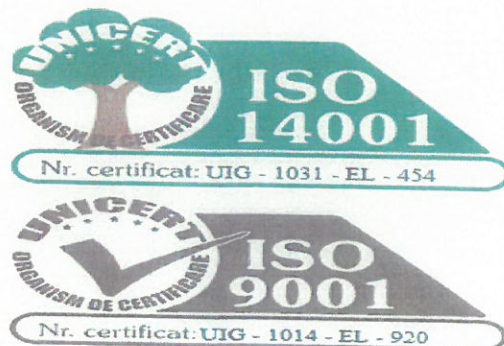
Trimite mesaj [074 338 3091](https://www.olx.ro/ mesaj/0743383091)





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. 12359/31-03-2025

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.



Având în vedere contractul de servicii nr. 772/09.01.2024 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru :

1. Imobilul teren în suprafață de 418 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Zona- Aleea Baladei, identificat cu NC 71842;

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. 772/09.01.2024 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

Șef Serviciu Licitații,

Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofițeru

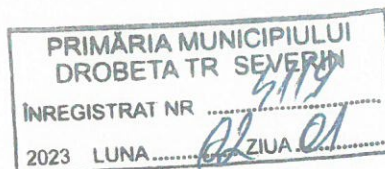
SC WAY HOUSE CONSULTING SRL

CIF.39371390

J25/281/18.05.2018

SAT HALANGA, COM. IZVORUL BARZII, JUD. MEHEDINTI

NR.2/01.02.2023



CATRE PRIMARIA DROBETA-TURNU-SEVERIN,

Subscrisa WAY HOUSE CONSULTING SRL, cu sediul in sat Halanga, com. Izvorul Barzii, nr.12, jud.Mehedinti, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului Mehedinti sub nr. J25/281/2018, CUI.39371390, reprezentata prin administrator Visan Mihaela, va rog sa binevoiti a-mi aproba concesionarea suprafetei de teren de 437mp, suprafata situata in Mun. Drobeta-Turnu-Severin, strada Aleea Baladei, jud. Mehedinti, in vederea construirii unui Centru de Afaceri Consultanta Fonduri Europene.

02.02.2023
C. C. C. C.
Legal
01.02.2023

H. O. P. I. S.

ADMINISTRATOR

VISAN MIHAELA



Tel: 0769 041285

Domnului Primar al Municipiului Drobeta-Turnu-Severin



ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 10454 din 24.03. 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 379..... din 24.03..... 2025

În scopul: informare în vederea concesiunii 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. 10454 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 ALEEA BALADEI, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____ ap. _____, sau identificat prin ³⁾ plan de situație, nr. cadastral 71842, nr. carte funciară. 71842.

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 418mp este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, aparține domeniului privat al municipiului, conform act administrativ nr. 162 din 13.12.2002 și este ocupat parțial cu construcția corp C1.
- 2. REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală curți construcții conform extras de carte funciară nr. 71842 și este destinat construirii de locuințe cu funcțiuni complementare conform PUG aprobat prin HCL nr. 219/2010.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE 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 termic
- 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 FASILE 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



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. 71842 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 45858
Ziua 23
Luna 10
Anul 2024

Cod verificare
100180789216



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71842	418	Teren imprejmuit; TEREN IMPREJMUIT CU GARD DE BETON PE LATURA DE NORD, SUD SI EST SI CU GARD DE SARMA PE LATURA DE VEST

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45858 / 23/10/2024		
Act Administrativ nr. 162, din 13/12/2002 emis de CONSILIUL LOCAL DR TR SEVERIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 22/10/2024 emis de ING.BARBULESCU ELENA-LARISA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 22/10/2024 emis de ING.BARBULESCU ELENA-LARISA; Act Administrativ nr. 42519, din 02/09/2024 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 92962, din 25/09/2024 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniu privat, dobandit 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, CIF:4426581	A1

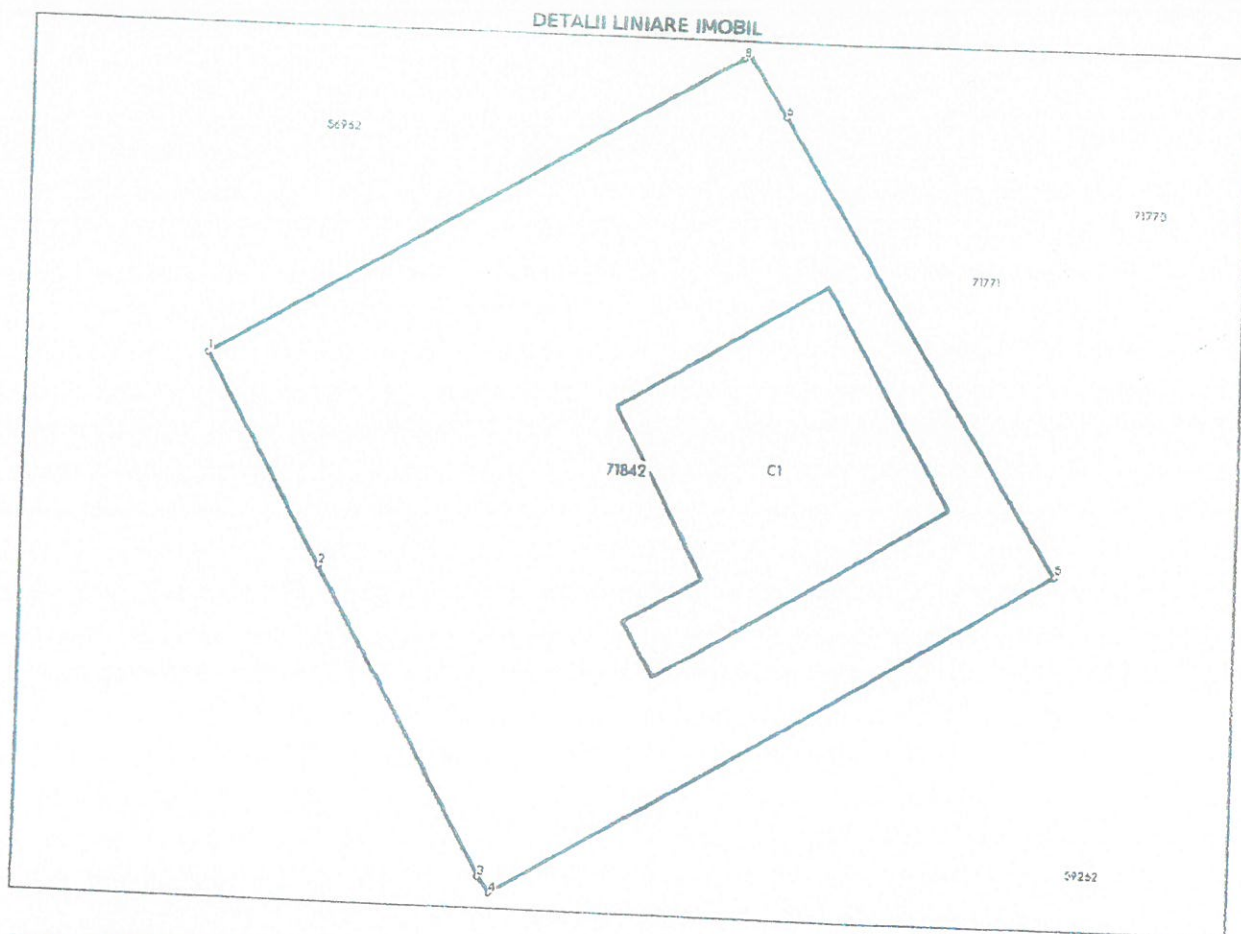
C. Partea III. SARCINI.

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71842	418	TEREN IMPREJMUIT CU GARD DE BETON PE LATURA DE NORD, SUD SI EST SI CU GARD DE SARMA PE LATURA DE VEST

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	418	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	71842-C1	construcții de locuințe	74,3	Fara acte	S. construita la sol: 74.3 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.909
2	3	11.515
3	4	0.643
4	5	21.476

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

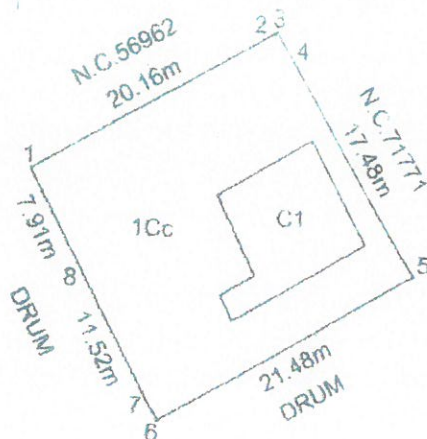
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
71842	418	Mun. Dr. Tr. Severin, Zona Aleea Baladei, Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	DROBETA TURNU SEVERIN	

Distanțe între puncte
D 2-3 = 0.21 m
D 3-4 = 2.37 m
D 6-7 = 0.64 m



352550 313860

352550 313860



CONFORM
CU ORIGINALUL

A. Date referitoare la teren			Mentii	
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	352550 313860	
1	CC	418	Intravilan-Teren imprejmuit cu gard de beton pe latura de nord, sud si est si cu gard de sarma pe latura de vest	
Total	-	418		
B. Date referitoare la constructii			Mentii	
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	S.construita desfasurata (la ocurinta fara acte)= 74.3 mp	
C1	CL	74.3		
Total		74.3		
Suprafata masurata = 418 mp Suprafata din act = 418 mp				
Executant BARBULESCU ELENA-LARISA Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa	
Elena-Larisa Barbulescu BARBULESCU ELENA-LARISA C.P.E.B.M.H.0097 2024.10.22 12:25:57			Tudor Marius Stampila B.C.P.I	
Data: 25.10.2023			Data: 25.10.2023	

Elena-Larisa Barbulescu

Digitally signed by Tudor Marius
Date: 2024.10.23 11:28:36 +03:00