

Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.35T/02.03.2025

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti - constructii , cu S=291 mp , delimitat , CF 51622 ,
NC 51622 , Certificat de Urbanism nr. 128/4.02.2022 , situat pe Serpentina Rosiori
1-3 , strada Macului nr.36 , zona Tineri Casatoriti , municipiul Drobeta Turnu
Severin , judetul Mehedinti .



Valoarea de piata = 125.250 LEI sau 25.168 EURO

MARTIE 2025

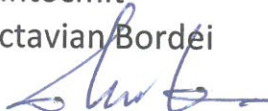
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren cu S=291 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
Ing. 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.

Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 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 si BM , CUI 19384352

Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 7230/26.02.2025 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=291 mp > , situat pe strada Macului nr.36 , CF 51622 , 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 2021.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=291 mp , delimitat , CF 51622 , NC 51622 , Certificat de Urbanism nr. 128/4.02.2022 , situat pe Serpentina Rosiori 1-3 , strada Macului nr.36 , zona Tineri Casatoriti , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	125.250 LEI Echivalent 25.168 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 86,49 Euro/mp
1Euro= 4,9765 lei , valabil ptr. 28 Februarie 2025



Calculul valorii de concesiune ptr. 291 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:

- 125.250 lei : 49 ani x 49/25 = 5.010 lei/an (1006 Euro/an).

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

- 5.010 lei/an : 12 luni = 417 lei / luna (83,8 Euro/luna).

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

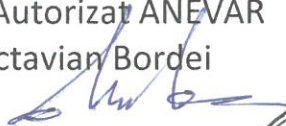
- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara indelungata.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan curti constructii cu S=291 mp .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea 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

Ing. 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=291 mp , delimitat , CF 51622 , NC 51622 , Certificat de Urbanism nr.

128/4.02.2022 , situat pe Serpentina Rosiori 1-3 , strada Macului nr.36 , zona Tineri Casatoriti , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

4.Scopul evaluarii .

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

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= 291 mp a putut fi identificat exact , pe strada Macului nr.36 , 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 evaluării , moneda .

Data de referinta a raportului este 28.02.2025.

Data raportului este 02.03.2025.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9765 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 28 Februarie 2025 , ora 11 , 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 .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren intravilan cu sarcini constructive ". Pe teren este construita o fundatie 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



12. Informatii utilizate

Suprafata terenului materializat intr-un extras de carte funciara prezentat si un plan de amplasament .

Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

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

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului , cu un extras de carte funciara si un plan cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu S= 291 mp a putut fi identificat pe Serpentina Rosiori , strada Macului nr.36 , ca teren cu sarcini constructive (fundatie de casa).
Evaluatorul a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.
Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
Orice 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 , valoarea estimata ptr. proprietatea identificata in raport.
- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce

- urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;
- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
 - se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
 - planurile de situatie si materialul ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
 - evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
 - se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
 - nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
 - evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
 - se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
 - situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
 - evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;
 - evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele



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



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

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

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

14.Declaratia de Conformitate.

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

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

Confirm ca :

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

15.Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara 6993/19.02.2021 , terenul cu S=291 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , Serpentina Rosiori nr. 1-3 , strada Macului nr.36 , nr cadastral 51622 , CF 51622 , avand :

- teren cu S=291 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

17195/29.10.2009

Acte normative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin.

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

C.Partea a III –a – Sarcini

Nu sunt .

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 , zona tineri casatoriti.

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

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelilor de transport: strada Macului si Serpentina Rosiori , **asfaltate**.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential 100%,
- Rețea de transport în comun – nu exista
- Unități comerciale în apropiere – la 1200 m
- Unități de învățământ – la 2500 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 3500 m.
- Instituții de cult – 2200 m
- Sedii de bănci – la 3000 m
- Primaria – la 3000 m
- Parcuri – la 3000 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1500 m



Utilități edilitare la limita de proprietate.

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

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 .

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

Descriere terenului intravilan , S=291 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=291 mp , se afla positionat periferic , in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona tineri casatoriti , strada Macului nr.36 , cu iesire la 2 strazi.

Terenul are o forma poligonala simetrica , positionat pe directia Nord -Sud , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare in sistem centralizat apa +e.e. +canalizare+gaze , in 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 strada Macului, asfaltata . Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 291 mp :

- la Est – Lot 54
- la Vest – Lot 137
- la Nord – strada Macului
- la Sud - Lot 56



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, generata 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 comercial – industrial.

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 ofertate 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 lichiditate a potențialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizează a se instala datorită stării de urgență în care se afla țara, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

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

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

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

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

profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, " persoana 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 să fie 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 considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/ declin.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.



Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare , reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile , care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru, necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoarele ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat , fezabil financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare .

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

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

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , cu posibilitati de dezvoltare datorate vecinatatilor imediate , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de **teren intravilan curti- constructii , cu destinatie rezidentiala**.

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–
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= 291 mp

Tabel negociere prôt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
291	500	457	500
PREȚ OFERTA (EURO)	37,500	31,990	37,500
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 75.0	€ 70.0	€ 75.0
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-3.75	-3.50	-3.75
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	71.25	66.50	71.25

Grila de calcul

		1 EUR/1 LEU=	28.02.2025	4.9765
Teren intravilan cu S= 291 mp , numar cadastral 51622				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	291.0	500	457	500
Data ofertei	Februarie 2025	similar	similar	similar
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		71.25	66.5	71.25
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		71.3	66.5	71.3
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)		71.25	66.50	71.25
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		71.25	66.50	71.25
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Februarie 2025	similar	similar	similar
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		71.25	66.50	71.25
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind Februarie 2025 , fata de sdubiect care este Februarie 2025.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		71.25	66.50	71.25
Nu se aplica ajustari de ptr comparabilele A, B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este tot rezidential				
Localizare	Cartier Tineri casatoriti	zona Aeroport	zona Aeroport	zona restaurantului ELITE
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	5.0%	7.0%
		4	3	5
Preț corectat (Euro / mp)		74.81	69.83	76.24
Seaplica ajustari de +5% SI 7% ptr comparabilele A B si C situate in zone mai rele fata de subiect.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	291.0	500	457	500
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-4%	-3%	-4%
		-3.07	-2.25	-3.13
Se aplica ajustari de 2% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (291-500)/100x2% = -4,1 % , comparabila B se va ajusta cu (291-457)/100 x2% = - 3.22 % iar comparabila C se va ajusta cu (291-500) /100 x2%= 4,1%				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere la 2 strazi	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		5%	5%	5%
		3.74	3.49	3.81
Se aplica ajustari de +5% ptr. comparabilele A B si C care au deschidere la o strada fata de subiect care are deschidere la 2 strazi.				
Tipul de drum de acces	asfalt	balast	balast	balast
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		5%	5%	5%
		3.74	3.49	3.81
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		4.41	4.73	4.50
Se aplica o ajustare de +5% ptr. comaparabilele A B si C care sunt drumuri balastate fata de subiect care are iesire la un drum asfaltat.				



Preț corectat (Euro / mp)		79.23	74.56	80.74
Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.+gaz	Fara utilitati la limita de prop.	Fara utilitati la limita de prop.	Fara utilitati la limita de prop.
		16%	16%	16%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		12.68	11.93	12.92
Preț corectat (Euro / mp)		91.90	86.49	93.65
Se aplica ajustari de 4%/utilitate, deci toate comparabilele vor fi ajustate cu 4 utilitati x 4%/utilitate = 16%.				
ajustare totală netă		21	20	22
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		29.0%	30.1%	31.4%
ajustare totală brută		27	24	29
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		37.6%	36.8%	40.2%
Preț corectat (Euro / mp)			86.49	

Suprafata teren exclusiv = **291.00 mp**
Valoare Euro = 25168.59
Valoare teren exclusiv = 125,251 LEI
Valoare totala teren rotunjita = **125,250 LEI**

Valoarea de piata estimata a terenului ar putea fi: 25.168 Euro sau 125.250 lei
Valoarea unitara a terenului = 86,49 E/mp, 1 Euro= 4,9765 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan S= 291 mp , delimitat , CF 51622 , NC 51622 , Certificat de Urbanism nr. 128/4.02.2022 , situat pe Serpentina Rosiori 1-3 , strada Macului nr.36 , zona Tineri Casatoriti , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un plan de situatie valid , cu vecinatati .La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini , avand construit pe el o fundatie de casa .Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal .

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Februarie 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.)	125.250 LEI Echivalent 25.168 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 86,49 Euro/mp

1Euro= 4,9765 lei , valabil ptr. 28 Februarie 2025

Calculul valorii de concesiune ptr. 291 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:

- 125.250 lei : 49 ani x 49/25 = 5.010 lei/an (1006 Euro/an) .

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

- 5.010 lei/an : 12 luni = 417 lei / luna (83,8 Euro/luna).

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

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

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

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și



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

Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare 7230/26.02.2025
- extrasul de carte funciara 6993/19.02.2021
- plan de amplasament
- ortofotoplan
- Certificat de Urbanism 128/04.02.2022
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu $S=291$ mp , strada Macului nr.36
 Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti

Imagini din zona



Imagini cu terenul aflat in evaluare



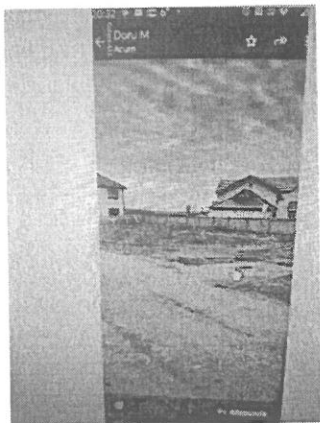
Raport de evaluare teren cu $S=291$ mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta Martie 2025

1. Postat 04 februarie 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

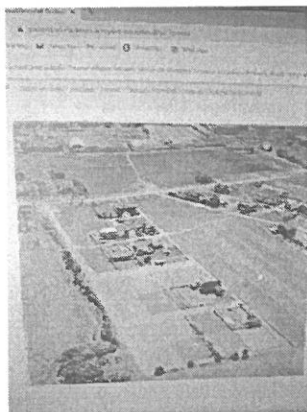
Trimite mesaj 072 888 1857



2. Postat 16 februarie 2025

Teren zona Aeroport intravilan 70 €

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 457 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vanzare 2 parcele de teren intravilan constructibil in zona "aeroport" cu suprafete de 457 mp , respectiv 612 mp.

Calea de acces deja cedată din C.D.Ionescu și toate actele în regulă.

Utilitățile se află în apropiere la casele deja construite, zona fiind în continuă dezvoltare.

Preț: 70E/mp ușor negociabil.

PRIVAT

Privat

Pe OLX din ianuarie 2016

Activ ieri la 14:35

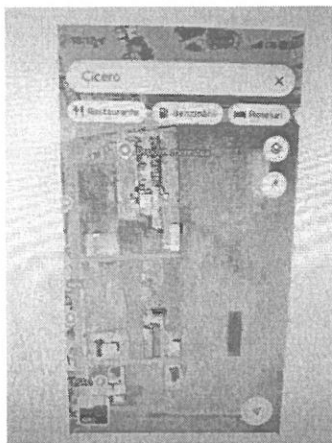
Trimite mesaj [074 015 9085](https://www.olx.ro/ mesaj/074-015-9085)



3. Postat 16 februarie 2025

Teren intravilan 500mp 70 €

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan suprafață 500 mp , zona in plina dezvoltare, lângă Restaurantul Elite in Drobeta Turnul Severin ,mai multe detalii la telefon.

PRIVAT

Claudiu

Pe OLX din februarie 2017

Activ pe 19 februarie 2025

Trimite mesaj [075 299 2317](tel:0752992317)



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TR. SEVERIN
INREGISTRAT NR. 1635
2022 LUNA 1 ZIUA 19

Al 4 H. G. G. G.

25.01.2022
Dnrei. Cătălina
Procedura Legală
sp. 14

Domnule Primar,

Subișerumata Plăcaru Valentina cu domiciliul
în Drobeta - Tr - Severin, Str. Calomirșicu nr 136 B.
amand C.Y. Nr. 49448; amand în vedere Contract
de Vânzare - Cumpărare nr 2140/22 x 11 2021, nu
reg să procedati la întocmirea contractului de
Concesiune referent suprafeței de teren, situat în Drobeta
Str. Clacului nr 86.

Am de 2 copii după C.Y., C-V. C.Y. CERTIFICAT
- Emis de Către Municipiul

TEL. 0742 071613.

Date

Signature
Rb



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. 51622 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	6993
Ziua	19
Luna	02
Anul	2021
Cod verificare 100098197219	

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str. Serpentina Rosiori, Nr. 1-3, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51622	291	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17195 / 29/10/2009		
Act Normativ nr. 80581, din 06/06/2008 emis de CJSDPAT Mehedinti (certificatul de deces seria DR,nr. 994342/18.02.2008, anexa nr. 24-nr. 35680/14.04.2009, Dispozitia de restituire nr. 1241/26.03.2009, procesul verbal nr. 7257/02.04.2009 emise de Primaria Municipiului Dr Tr Severin, Ordinul Prefectului nr. 216/F din 01.10.2008, Titlul de proprietate nr. 80398/15.05.2008 emis de CJSDPAT Mehedinti, procesul verbal nr. 15567/03.09.2007 emis de Primaria Municipiului Dr Tr Severin, certificatul de mostenitor nr. 147/09.10.2001 de BNP Scurtu Eugenia in dosar nr. 162/2001, contractul de intretinere aut. nr. 700/20.02.2006 de BNP Ion Andreca, sentinta civila nr. 3162/06.07.2006 pronuntata de Judecatoria Dr Tr Severin in dosar nr. 5471/2006, sentinta civila nr. 5808/03.12.2007 pronuntata de Judecatoria Dr Tr Severin in dosar nr. 8780/225/2007, anexa nr. 24-nr. 35645/30.03.2009, titlul de proprietate nr. 73599/13.0.2001 emis de CJSDPAT Mehedinti);		
B2	se înființează prezenta CF ca urmare a dezmembrării imobilului cu nr. cadastral 8574 înscris în CF 50519 (provenită din conversia de pe hârtie a CF 232 Speciala OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 50521/Drobeta-Turnu Severin, in scrisa prin inchierea nr. 8453 din 16-JUN-09;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în rangul încheierii nr. 16038/13.12.2006, domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR TR SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 50521/Drobeta-Turnu Severin, in scrisa prin inchierea nr. 8453 din 16-JUN-09;	A1

C. Partea III. SARCINI .

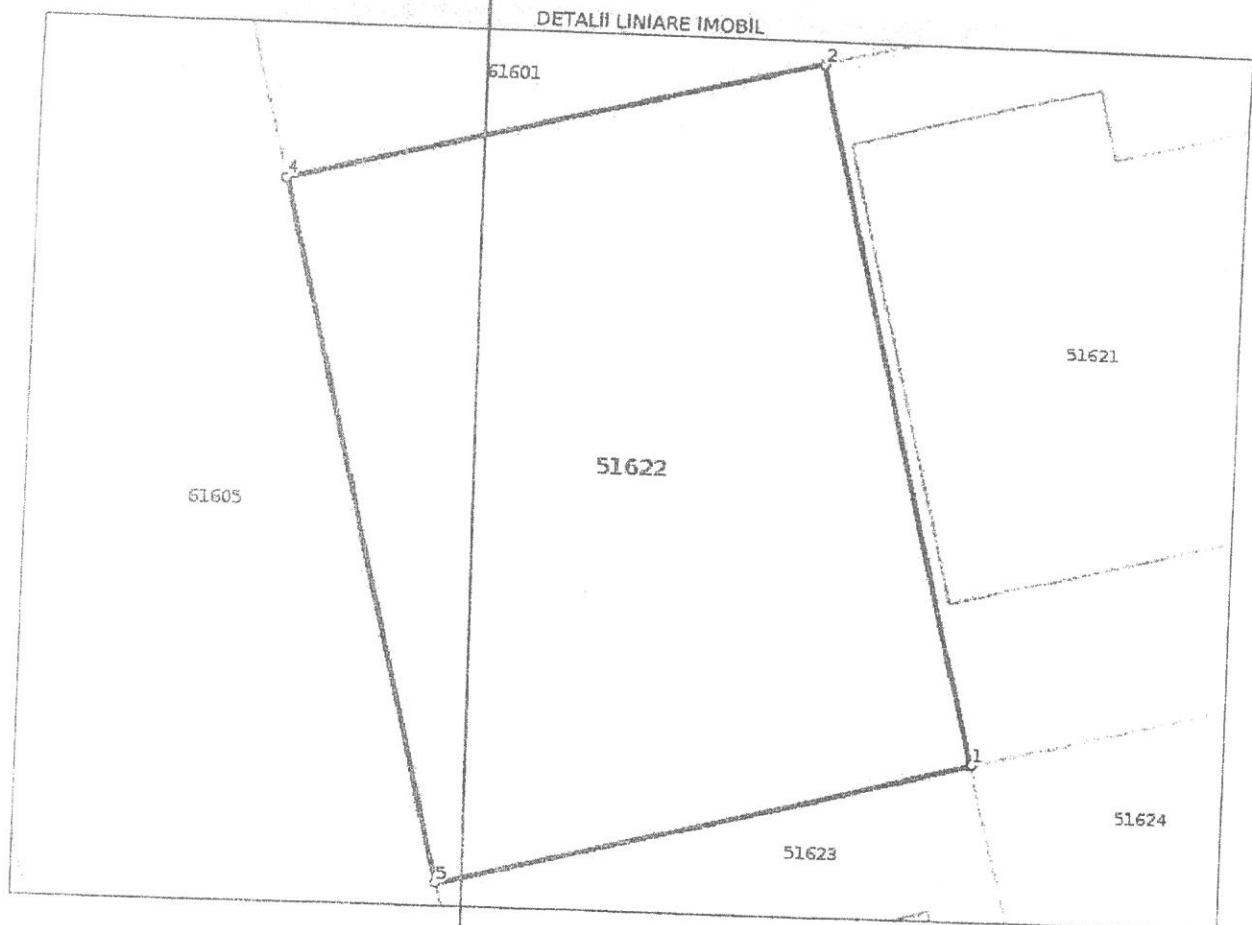
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Carte Funciară Nr. 51622 Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51622	291	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	291	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.5
2	3	14.906
3	4	0.003
4	5	19.499
5	1	14.909

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 51622 Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin

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. 251P, 241.

Data soluționării,

22-02-2021

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

BIBICA ZARAFESCU

Bibica Zarafescu semnat digital de Bibica Zarafescu
Data 2021.02.22 13:04:10.00

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 3 009 din 04 02 2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 128 din 04 02 2022

În scopul: Constituirea dreptului de concesiune teren.

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

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul **MEHEDINȚI** municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** ;
... sectorul, cod poștal.....str. **MIHAIL KOGĂLNICEANU**.... nr. 2... bl. VT 3 sc ...et....., ap.
telefon/fax e-mail., înregistrată la nr. 3009 din 26.01.2022.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ...**MEHEDINȚI**,
municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul , sectorul,
cod poștal, str. **MACului nr 36 ., bl., sc. , et., ap. .,**
sau identificat prin ³⁾ **număr cadastral 51622 carte funciară 51622**

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 este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este intabulat cu drept de proprietate în rangul închirierii nr. 16038/13.12.2006, domeniul privat, dobândit prin Lege, cota de 1/1, în favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin, conform număr cadastral 51622 c funciară 51622

2. REGIMUL ECONOMIC: Terenul cu nr. cadastral **51622**, are funcțiunea actuală de teren teren curți construcții și este destinat conform PUG aprobat prin **HCL nr. 219/ 2010** construirii de locuințe funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante.

3. REGIMUL TEHNIC:

Constituirea dreptului de concesiune teren.

Terenul cu nr cadastral 51622 este situat în UTR 34, care prevede construirea de locuințe cu funcții complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante și conform PUG aprobat prin Legea nr. 219/2010.

POT propus = 40% , CUT propus = max. 1,5 (Lm), max. 5,0 (LM)

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazine, etc.
 - Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, sunt permise în zona centrală.
 - Sunt permise consolidări, supraetajări, adăugiri, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe sau de alt fel, fara depășirea altimetriei din zona.
 - Interdicție definitivă de construire în zonele DS pentru stramutare, reconversie.
 - Se interzic construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate, (vezi cap. L.1.2 din prescripții generale ale Regulamentului), construcțiile cu profil industrial agricol care poluează aer - apă - sol.
 - Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.
 - Sunt interzise amplasări de construcții de orice fel, provizorii sau nu, pe spațiile publice: trotuare, refugii pietonale, alei, spații plantate, etc.
 - Sunt admise reconversii cu condiția păstrării formei, volumetriei, fațadelor și formei acoperisului, geometriei tamplariei exterioare a construcției a cărei funcțiune se schimbă.
3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR
- ⓐ amplasarea și retragerile minime obligatorii se vor face prin respectarea prevederilor generale, prima parte a Regulamentului.
 - ⓑ între construcții care prezintă fațade cu ferestre și balcoane la limita proprietății, îngrădită sau nu, distanța minimă de amplasare este de 2,00 m - conform Codului civil
 - ⓒ se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei;

Documentația se va întocmi cu respectarea Codului Civil și în conformitate cu Legea nr. 50/1991, republicată, anexa conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

Constituirea dreptului de concesiune teren

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/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

.....
(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism, solicitantul are obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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.

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 (copie legalizată), sau, după caz, extrasul de la cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu prevede 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):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă și canalizare
alimentare cu energie electrică
sistemul de iluminat public
alimentare cu energie termică

gaze naturale
telefonizare
salubritate

Perspectivă 3D

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 al acestora (copie):

SC Brantner Servicii Ecologice SA

Certificat de atestare fiscală (Direcția de Impozite și Taxe Locale)

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

Expertiză tehnică pentru cerința esențială "rezistență mecanică și stabilitate"

studiu geotehnic studiu însoțire. Audit Energetic

studiu privind sisteme alternative de eficiență ridicată energetică

Audit energetic

expertiză tehnică privind cerința esențială de calitate "securitatea la incendiu"

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în țesutul urban existent

Aviz tehnic racordare alimentare cu energie electrică

Aviz tehnic racordare canalizare

Aviz tehnic racordare gaz

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România

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

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

MARIU VASILE SCRECIU

Secretar General al Municipiului,
MIRELA PĂSAT

Întocmit,
Chircu Romulus

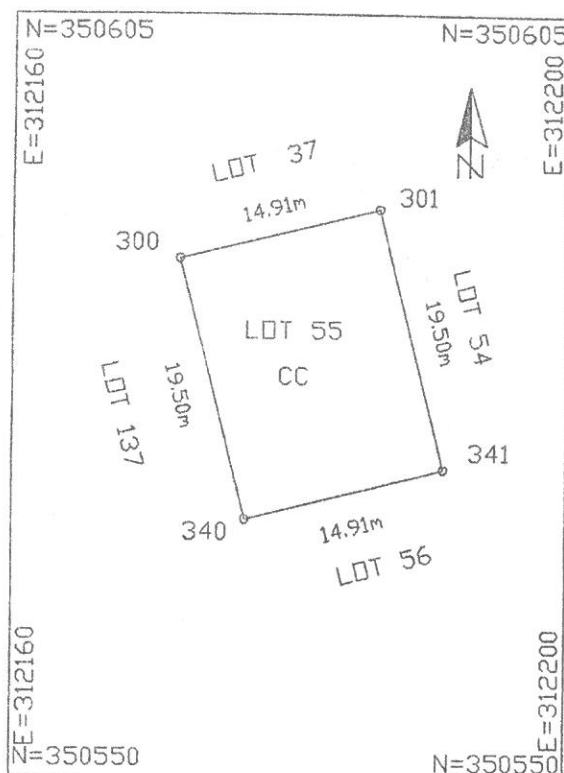
Șef serviciu urbanism
Maria Marghescu

Arhitect-șef****
ȘTEFAN BURLACU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500 INTRAVILAN

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
31622	291mp	Mun. Drobeta Turnu Severin, Str. Serpentina Rosiori nr. 1-3, Jud Mehedinti
Carte Funciara Nr.	UAT	
	Drobeta Turnu Severin	



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosința	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare	Mențiuni
1	CC	291	50925	FARA DELIMITARE
Total		291	50925	
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni	
Total				
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiecție STEREO 70				
Pct.	E (m)	N (m)		
300	312172.703	350587.773		
301	312187.165	350591.398		
341	312191.964	350572.497		
340	312177.501	350568.872		
Suprafața totală măsurată = 291 mp				

Executant: CAMPUS CON TUR

CERTIFICAT DE AUTORIZARE 2009

Seria B nr. 717

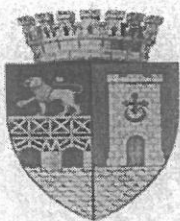
Clasa I

SC CAMPUS

Se confirmă suprafața măsurată în teren

Executant: CAMPUS CON TUR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria B nr. 717
 Clasa I
 SC CAMPUS
 Se confirma suprafata terenului si a constructiilor
 Ministerul Administratiei Interne
 Certificat de autorizare
 Seria MH Nr. 068
 Clasa I
 Categoria B.C.





MUNICIPIUL
DROBETA TURNU SEVERIN

Direcția Patrimoniu

Telefon: 0252.31.43.79 Fax:
0252.31.63.17

E-mail:

primaria@primariadrobeta.ro



NR. 4230/26.02.2025

DIRECTOR,

Radu Lăpădat



NOTA DE COMANDĂ

NR. /

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 291 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Str. Macului, nr. 36, identificat cu NC 51622;

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

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

Șef Serviciu Licitării,

Contractare și Executări Silite,

Adrian Olteanu

Inspector,

Beatrice-Lorena Burlacu-Stoican