



Județul Mehedinți
Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin
Str. Mareșal Averescu, nr. 2
Tel: +40 (252) 31.43.79
Fax: +40 (252) 31.63.17
E-mail: primaria@primariadrobeta.ro
Web: www.primariadrobeta.ro

HOTĂRĂREA NR. 166

privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Drobeta Turnu Severin a două terenuri intravilane, în suprafață de 324 mp fiecare, înscrise în CF Drobeta Turnu Severin 57299, respectiv 56872, având NC 57299, respectiv 56872, situate în Municipiul Drobeta Turnu Severin

Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți;
Având în vedere:

- Referatul de aprobare întocmit de Primarul Municipiului Drobeta Turnu Severin, inițiatorul proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr. 436 / 30.05.2022;
- Raportul de specialitate întocmit la nivelul Direcției Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Drobeta Turnu Severin, înregistrat sub nr. 437 / 30.05.2022, referitor la necesitatea și oportunitatea adoptării prezentei hotărâri;
- Adresa nr. 31613 / 19.07.2021 formulată de către domnul Nicolicea Tiberiu Alin;
- Adresa nr. 6622 / 27.05.2022 emisă de către Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin;
- Adresa nr. 20559 / 27.05.2022 formulată de către Direcția Dezvoltare Locală și Managementul Proiectelor;
- Acordul proprietarului privind vânzarea terenurilor și a prețului, înregistrat sub nr. 20573 / 27.05.2022;
- Adresele înregistrare cu nr. 9561, 9567, 9559, 9558 și 9560 din 11.03.2022, prin care proprietarii terenurilor din zona bulevardului Vasile Gionea solicită atribuirea denumirii stradale și alocarea de numere poștale pentru proprietățile pe care le dețin;
- Adresa nr. 9561 / 15.03.2022 formulată de către Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin;
- Rapoartele de evaluare, întocmite de evaluatorul autorizat ANEVAR Octavian Bordei, nr. 47T / 26.05.2022, respectiv 48T / 26.05.2022;
- Adresa nr. 18 / 27.05.2022 emisă de evaluator autorizat ANEVAR Octavian Bordei;
- Dispozițiile H.C.L. nr. 336 / 13.12.2018 privind aprobarea documentației de urbanism în fază P.U.Z. pentru obiectivul "Parcelare și construire de locuințe cu regim de înălțime P+M, P+1, S+P+M, maxim S+P+2+M, Zona – Str. Vasile Gionea – Str. Cicero – Centură ocolitoare, Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți";
- Dispozițiile art. 858, 863 lit. a și următoarele din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil;
- Dispozițiile art. 46 din Legea nr. 273 / 2006 privind Finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile art. 29 alin. 1 lit. a din Legea nr. 98 / 2016, privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de prevederile art. 84, art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. (c) și (d), art. 139 alin. 2, coroborat cu art. 5 lit. (d), precum și art. 196 alin. 1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă cumpărarea de către Municipiul Drobeta Turnu Severin a două terenuri intravilane, în suprafață de 324 mp fiecare, înscrise în CF Drobeta Turnu Severin 57299, respectiv 56872, având NC 57299, respectiv 56872, situate în Municipiul Drobeta Turnu Severin, proprietatea d-lui Nicolicea Tiberiu Alin, în scopul construirii a două tronsoane de stradă.

Art. 2. Se însușesc rapoartele de evaluare nr. 47T / 26.05.2022, respectiv 48T / 26.05.2022, întocmite de evaluatorul autorizat ANEVAR Octavian Bordei, conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aproba prețul de vânzare-cumpărare a celor două terenuri în cuantum de 7.850 euro fiecare, respectiv 24 euro/mp, plățibili în lei la cursul de schimb valutar B.N.R. din ziua plății.

Art. 4. Prețul stabilit la art. 3 se va achita de către Municipiul Drobeta Turnu Severin la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică notarială.

Art. 5. Terenurile cumpărate în condițiile prezentei hotărâri se înregistrează ca bunuri aparținând domeniului public al Municipiului Drobeta Turnu Severin, la valoarea prezentată în contractul de vânzare-cumpărare, inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului Drobeta Turnu Severin fiind actualizat în mod corespunzător.

Art. 6. Se împuternicește Primarul Municipiului Drobeta Turnu Severin, domnul Marius – Vasile Screciu, să semneze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă notarială autentică, la Biroul Notarului Public, cheltuielile notariale având să fie suportate de către cumpărător, excepție făcând taxele și impozitele ce incumbă legal vânzătorului.

Art. 7. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Direcției Patrimoniu și Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Drobeta Turnu Severin.

Art. 8. Hotărârea se transmite Instituției Prefectului – Județul Mehedinți, Primarului municipiului Drobeta Turnu Severin, se comunică direcțiilor menționate cu ducerea la îndeplinire și se publică pe site-ul instituției www.primariadrobeta.ro.

Adoptată azi, 30.05.2022, în municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DICU GEORGE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL UAT,
PĂSAT MIRELA – ONUȚA

Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.47T/26.05.2022

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan cu **destinatia strada si trotuare** , cu retele edilitare in subteran ,
avand S=324 mp , T49/1 , P 18 , CF 57299 , nr. cadastral 57299 , Certificat de
Urbanism nr.1063/11.09.2021 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul
Mehedinti



Valoarea de piata = 38.820 LEI sau 7.850 EURO

MAI 2022

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 intravilan cu S=324 mp , prop. Nicolicea Tiberiu Alin si Nicolicea Anca

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.15
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Cea mai buna utilizare.....	pag.19
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.23
Fotografii.....	pag.25

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.

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 nr. 19862/24.05.2022 si a contractului de prestari servicii nr. 1452/13.01.2022 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan cu destinatia strada si trotuare , cu S=324 mp > CF 57299 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

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

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

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu destinatia strada si trotuare (conf. Certificat de Urbanism) cu retele edilitare in subteran , avand S=324 mp , T49/1 , P 18 , CF 57299 nr. cadastral 57299 , Certificat de Urbanism nr.1063/11.09.2021, 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	38.820 LEI Echivalent 7.850 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 24,22 Euro/mp
1Euro= 4,9472 lei , valabil ptr.24.05.2022



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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan cu $S=324$ 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 terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evaluator Autorizat ANEVAR
Ing. Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

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 cu **destinatia strada si trotuare** (conf. Certificat de Urbanism) cu retele edilitare in subteran , avand S=324 mp , T49/1 , P 18 , CF 57299 nr. cadastral 57299 , Certificat de Urbanism nr.1063/11.09.2021, municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinți.

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 .

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 acționate 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=324 , in lipsa proprietarului , existand un ortofotoplan si un extras CF valabil .

La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini constructive . , avand construit in subteran retele de apa si canal.

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 24.05.2022.

Data raportului este 26.05.2022

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9472 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 24.05. 2022 , ora 10 , in lipsa proprietarului , cu un ortofotoplan si un extras CF.

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 subterane " .

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 plan de situatie (anexat).

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 către agentii imobiliare (Kat Imobiliare , Georgia Imobiliare etc .);

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

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 ortofotoplan cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu $S = 324$ mp a putut fi identificat zona Aeroport, in baza unui ortofotoplan , ca teren cu sarcini constructive (retele apa –canal).
- conf. Certificat de Urbanism terenul are destinatia de strada si trotuare cu retele edilitare in subteran .

Evaluatorul nu a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate , invalidează corespondența dintre valoarea estimată și valoarea atestată de documentele de proprietate dar păstrează valoarea estimată ptr. proprietatea identificată în raport.

- valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată , în condițiile reale



ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;

- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul are informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de utilitati , 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 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 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.



Ipoteze speciale semnificative : Terenul are retele edilitare in subteran

13. Clauze de nepublicare .

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextual economic general , cand are loc operatiune de 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 .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 26349 /16.07.2021 , CF 57299 , nr cadastral 57299 , terenul intravilan are S= 324 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , zona Aeroport , T49/1, P18 .

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 26349 /16.07.2021 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

30248/20.09.2019.

Act notarial nr 2247 / 19.09.2029 emis BNP Bazavan Marian Petrisor.

.B3.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu de cumparare, cota actual de 1/1 , in favoarea lui :

- Nicolicea Tiberiu Alin
- Nicolicea Anca

Partea a III –Foaia de sarcini.

Exista sarcini , privind drepturi de servitute.

4.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.32.000 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 Aeroport.

* Artere principale de circulatie : B-dul Varciorova cu acces lateral , cca. 100 m .

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: B-dul Vraciorova , slab intretinut .

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – Un exista
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 2000 m
- Unități de învățământ – Sc. Gen. nr.15 la 2000 m
- Unități medicale – Spitalul Judetean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 2000 m.
- Sedii de bănci – 2500 m (BRD).



- Primaria – la 3500 m
- Parcuri – la 3500 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 4000 m
- Padure – Padurea Crihala la 1500 m

Utilități edilitare la limita proprietatii.

- Rețea urbană de energie electrică: *DA*
- Rețea urbană de apă: *DA*
- Rețea urbană de termoficare: *NU*
- Rețea urbană de gaze: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare: *DA*
- Rețea urbană de telefonie fixa : *DA*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidențială , cu o amplasare semifavorabilă , fara mijloace de transport în comun .
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient semicivilizat.

5. Descrierea terenului cu $S=324$ mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 324 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta strada si trotuare , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona Aeroport
La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini constructive avand construite in subteran retele de apa si canalizare .

Terenul are o forma poligonala simetrica , pe directia Est -Vest , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare complete in sistem centralizat , pe proprietate , respectiv : apa, canal si e.e .

Nu s-au facut studii geologice dar se cunoaste mobilarea subterana a terenului
Drumul de acces la teren se face prin B-dul Varciorova .

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

Din lipsa unui plan de amplasament nu se pot stabili vecinatatile.



ANALIZA PIETEI

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

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

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

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

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

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

Zona analizată este rezidențială.



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor rezidentiale *pe care sunt construite utilitati*.

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 însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

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

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanților la piața de a nu mai face tranzacții 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 urbana 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 instalata 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 instalata în ultimele luni.

Se preconizează o scădere a preturilor, datorată scăderii cererii pentru asemenea proprietati și a lipsei de interes din partea potentialilor cumparatorii.

Analiza cererii

Usor mai redusă, în comparație cu oferta, dar în stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichidități a potentialilor 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 interes 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.



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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 , terenul nu este liber de sarcini constructive si a documentelor avute la dispozitie , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , ca posibilitati de dezvoltare , datorate vecinatatilor imediate a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a Certificatului de Urbanism , depus la dosar , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de teren cu **destinatia strada si trotuare conf**

Certificatului de Urbanism 1064/11.09.2021.

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



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 , s-au considerat in evaluare , abordarile de evaluare 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 următoarele 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 2022* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

1. Evaluarea terenului cu S = 324 mp, prin Piața, Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
324	430	544	500
PREȚ OFERTA (EURO)	34,400	53,312	41,500
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 80.0	€ 98.0	€ 83.0
Marja de negociere estimată (%)	-15%	-15%	-15%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-12.00	-14.70	-12.45
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	68.00	83.30	70.55

Evaluare teren cu S=324 mp

Evaluare teren cu S=324 mp

1 EUR=

24.05.2022

4.9472

Teren intravilan cu S= 324 mp, nr cadastral : 57299

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	324.0	430	544	500
Data ofertei	Mai 2022	Aprilie 2022	Aprilie 2022	Aprilie 2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		68.00	83.30	70.55
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		68.0	83.3	70.6
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)		68.00	83.30	70.55
Condițiile de finantare 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)		68.00	83.30	70.55
Conditile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Conditii de piatã (data vanzarii)	la piata Mai 2022	la piata Aprilie 2022	la piata Aprilie 2022	la piata Aprilie 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		68.00	83.30	70.55
Conditile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , luna 2022 , fata de subiect Mai 2022 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	strada si trotuare cu utilitati de apa si canal in subteran	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		-60%	-60%	-60%
		-40.8	-49.98	-42.33
Pret corectat		27.20	33.32	28.22
Se aplica ajustari de -60% ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul care are destinatia de strada si trotuare.				
Localizare	Drobeta -zona Aeroport	Drobeta -zona Carrefour	Drobeta -zona Apolodor	Drobeta -Zona Vereranii de Razboi
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0	0	0
Pret corectat (Euro / mp)		27.20	33.32	28.22
Comparabila AB si C sunt situate in zone similare fata de subiect si nu se aplica ajustari .				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	324.0	430	544	500
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-1%	-2%	-2%
		-0.27	-0.73	-0.51
Se aplica o ajustare de 1 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (324-430) /100x 1% = -1% , comparabila B se va ajusta cu (324-544) /100x 1% =-2,2% , iar comparabila C se va ajusta cu (324-500) /100 x 1% =- 1,8%				
Deschidere la strada sau drum de acces	deschidere la drum de 10,05 ml	deschidere la drum de 25 ml	deschidere la drum de 17 ml	deschidere la drum de 20 ml
ajustare pentru deschidere la un drum acces (%)		-6%	-4%	-5%
		-1.70	-1.17	-1.41
Se aplica un procent de 0,5% ptr fiecare ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (10,05-25) x 0,5% = -6,25 % , comparabila B se va ajusta cu (10,05-17) x 0,5% = -3,5 % iar ptr comparabila C avem (10,05 -20) x0,5 % = - 5 %				
Tipul de drum de acces	balastat	balastat	asfaltat	balastat
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	-5%	5%
		0.00	-1.67	



Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-1.97	-3.57	-0.51
Comparabila B este asflatata , fata de subiect care este balastat se aplica ajustari de -5%, iar ptr comparabilele A si C si nu se aplica ajustari				
Preț corectat (Euro / mp)		25.23	29.75	27.71
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	apa+e.e.+canal +gaz	apa+e.e.+canal +gaz	apa+e.e.+canal
		-4%	-4%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		-1.01	-1.19	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		24.22	28.56	27.71
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata s-au aplicat ajustari de -4% ptr. comparabile A si B .				
ajustare totală netă		-3	-5	-1
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-4.4%	-5.7%	-0.7%
ajustare totală brută		3	5	3
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		4.4%	5.7%	4.7%
Preț corectat (Euro / mp)		24.22		

Suprafata teren exclusiv = **324.00** mp
Valoare Euro = **7847.28**
Valoare teren exclusiv = **38,822** LEI
Valoare totala teren rotunjita = **38,820** LEI

Valoarea estimata a terenului = 38.820 lei sau 7.850 Euro

Valoarea unitara a terenului = 24,22 Euro/mp

1Euro= 4,9472 lei , valabil ptr.24.05.2022



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu **destinatia strada si trotuare** (conf. Certificat de Urbanism) , avand S=324 mp , T49/1 , P 18 , CF 57299 nr. cadastral 57299 , Certificat de Urbanism nr.1063/11.09.2021, municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti. Identificarea a fost realizata la fata locului , fara un plan de amplasament , in lipsa proprietarului , dar cu un ortofotoplan.

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Aprilie 2022.

La data vizionarii ,terenul cu S=324 mp , nu era liber de sarcini constructive subterane .

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 PROPRIETĂȚII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	38.820 LEI Echivalent 7.850 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 24,22 Euro/mp
1Euro= 4,9472 lei , valabil ptr.24.05.2022

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).



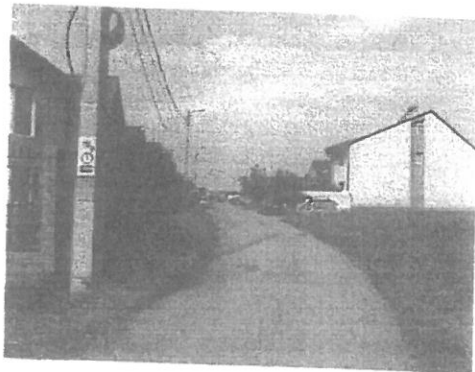
Anexe:

- comanda de evaluare
- extrasul de carte funciara
- certificatul de urbanism
- ortofotoplanul terenului
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C
- fotografii.

Evalutor Autorizat ANEVAR
Ing. Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Teren cu S= 324 mp , T49/1 , P18 , Drobeta Turnu Severin
Imagini din zona



Raport de evaluare teren intravilan cu S=324 mp , prop. Nicolicea Tiberiu Alin si Nicolicea Anca



MUNICIPIUL DROBETA TURNU
SEVERIN

Direcția Patrimoniu

Str. M. Kogălniceanu nr. 2, Bl. VT3 -parter

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro

Nr. 19862/24.05.2022



APROBAT

DIRECTOR,

LĂPĂDĂRĂJEN



NOTA DE COMANDĂ

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere contractul de servicii nr. 1894/22.01.2021 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru:

1. Imobilul-teren în suprafață de 324 mp, situat în Municipiul Drobeta – Turnu Severin, identificat cu NC 57299 .
2. Imobilul-teren în suprafață de 324 mp, situat în Municipiul Drobeta – Turnu Severin, identificat cu NC 56872 .

Rapoartele de evaluare sunt necesare în sensul demarării procedurilor legale privind schimbul de terenuri.

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 1894/22.01.2021 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

Felix Nuhaiu

INSPECTOR,

Oana Drăgan

PFA BORDEI OCTAVIAN
Nr.18/27.05.2022

Handwritten signature: *Octavian Bordei*
Handwritten initials: *AB*

Către Direcția de Patrimoniu a
Primăriei Drobeta Turnu Severin

Referitor la terenurile cu nr. cadastral 56872 și 57299 proprietate Nicolicea Tiberiu Alin și la valoarea de piață obținută de 24,22 E/mp fac următoarele mențiuni:

- valoarea rezultată este impusă din Certificatele de Urbanism aferente terenurilor, în care se menționează ca destinație pentru terenuri "stradă și trotuare".
- valoarea grilei Notariale minimale pentru anul 2022, Zona III Drobeta Turnu Severin este de 30E/ mp.
- în situația exproprierii pentru utilitate publică (drum), trebuia ținut cont de prețurile cu care se vând în mod obișnuit imobilele de acest fel, fapt care ducea la o valoare ridicată a terenurilor

Cu mult respect,

Evaluator autorizat ANEVAR
Octavian Bordei

Handwritten signature of Octavian Bordei





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. 57299 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 26349
Ziua 16
Luna 07
Anul 2021

Cod verificare
100106090478



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 18715
Nr. cadastral vechi: 4504/10

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57299	324	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4645 / 16/02/2016		
Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2007 emis de OCPI MH;		
B2	se noteaza actualizare informatii tehnice in sensul ca, se noteaza repositionarea imobilului de sub A1, conform P.A.D avizat de serviciul cadastru	A1
30248 / 20/09/2019		
Act Notarial nr. 2247, din 19/09/2019 emis de NP Bazavan Marian Petrisor;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) NICOLICEA TIBERIU-ALIN, casatorit cu		
2) NICOLICEA ANCA		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1093 / 25/06/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1895, din 25/06/2008 emis de BNP ILINCA MARTA;		
C3	Intabulare, drept de SERVITUDE TRECERE	A1
1) VOIN ALIN - DANIEL, necasatorit		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 18715)		
8974 / 20/03/2015		
Act Notarial nr. 321, din 19/03/2015 emis de Scurtu Eugenia;		
C4	Intabulare, drept de SERVITUDE TRECERE CU TITLUL GRATUIT, CU PICIORUL SAU CU AUTOVEHICULE CU TRACȚIUNE ANIMALA SAU MECANICA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) POPESCU DANIEL, casatorit cu		
2) POPESCU DIDINA-SIMONA		
18814 / 13/06/2017		
Act Notarial nr. 1172, din 12/06/2017 emis de NP ANDRECA ION;		
C5	Intabulare, drept de SERVITUDE trecere cu titlul gratuit, cu piciorul sau cu vehicule cu tractiune animala sau mecanica	A1
1) FOND DOMINANT INSCRIS IN CF 59869-UAT DR.TR.SEVERIN		

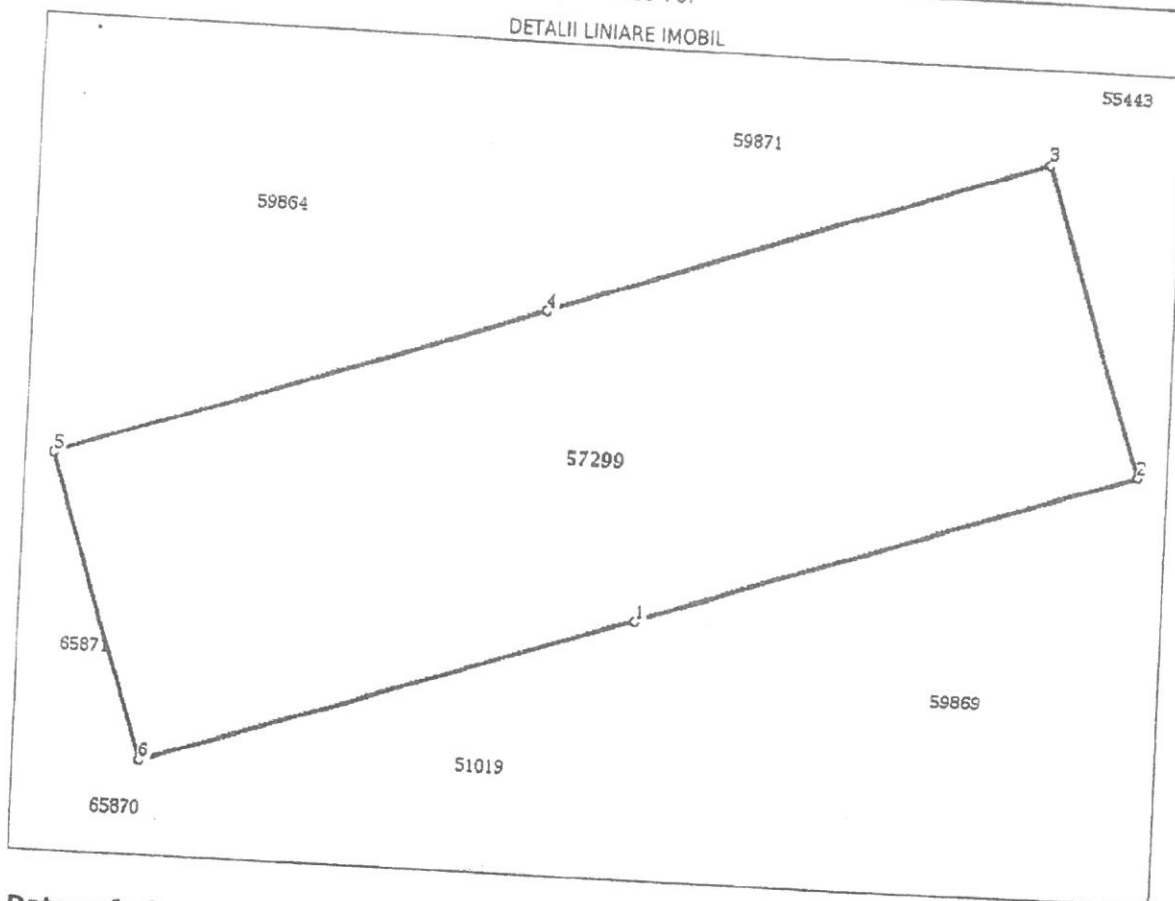
Carte Funciară Nr. 57299 Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57299	324	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	324	49/1	18		

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.249
2	3	10.081
3	4	16.339
4	5	16.121
5	6	9.879
6	1	16.164

Carte Funciară Nr. 57299 Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/07/2021, 14:35



ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 34 292 din 11.09 2021

F. 6
(pag. 1)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1063 din 11.09 2021

În scopul: Evaluare imobil teren, în vederea realizării unui schimb de teren.

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

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul **MEHEDINȚI** municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul
... sectorul, cod poștal.....str. **MIHAIL KOGĂLNICEANU**.... nr. 2... bl. VT 3 sc ...et....., ap.,
telefon/fax e-mail., înregistrată la nr.34 292 din 09.08.2021.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ...**MEHEDINȚI**,
municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul , sectorul,
cod poștal, str. **Tarlaua 49/1, Parcela 18** nr, bl., sc. , et., ap. ,
sau identificat prin ³⁾ număr cadastral **57299** carte funciară **57299**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.272/ 16.03.2018...
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local**HCL nr. 336 / 13.12.2018**
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 cu nr. cadastral **57299** este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este Intabulat cu drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin convenție în cotă de 1/1, în favoarea: **NICOLICEA TIBERIU – ALIN, NICOLICEA ANCA**, conform număr cadastral **57299** carte funciară **57299**, având intabulat ca sarcini privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini intabulat – drept de servitute de trecere în favoarea lui **VOIN ALIN-DANIEL**, intabulat – drept de servitute de trecere cu titlu gratuit, cu piciorul sau cu autovehiculele cu tracțiune animală sau mecanică, cota de 1/1 în favoarea: **POPESCU DANIEL, POPESCU DIDINA – SIMONA**, respectiv intabulat drept de servitute de trecere cu titlu gratuit, cu piciorul sau cu vehiculele cu tracțiune animală sau mecanică – Fond dominant înscris în CF în favoarea **UAT Dr. Tr. Severin**.

2. REGIMUL ECONOMIC: Terenul cu nr cadastral **57299**, are categoria actuală de folosință de teren arabil, fiind destinat construirii de străzi și trotuare , conform PUZ aprobat prin 336/13.12.2018.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Evaluare imobil teren, în vederea realizării unui schimb de teren.

Terenurile cu nr. cadastral 57299, este situat în UTR 32, care prevede construirea de locuințe cu funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante, conform PUZ aprobat prin HCL 336 / 13.12.2018.
Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 219/2010:

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

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazine, garaje, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise construcții supraetajate, construcții de locuințe propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei de locuit.
- Sunt admise activități industriale și de depozitare, nepoluante care să nu stăpânească funcțiunea dominantă de locuit.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

• Emplasarea și retragerile minime obligatorii se vor face prin respectarea prevederilor generale.

• Se autorizează construcții numai cu avizul geotehnicianului.

• Se autorizează numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei;

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 336/2018:

sunt permise construirea de locuințe, anexe gospodărești, instituții publice, servicii, spații prestări servicii, construcții pentru activități nepoluante, construcții care prin conformare, volumetrie, și aspect exterior să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 336/13.12.2018;

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 336/13.12.2018 – sunt prevăzute a se construi străzi și trotuare, după trecerea în domeniul public.

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

Conform Regulamentul de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996:

Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor special de intervenție: pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - "Accesul auto și pietonal către proprietate și introducerea utilităților se poate realiza doar prin proprietăți parțial private și parțial domeniul public.

Regulamentul în fază P.U.Z., aprobat prin HCL nr. 336/13.12.2018, prevede:

Trenurile cu destinație de Stradă și trotuare se vor dona în domeniul public;

conform documentației PUZ aprobat prin HCL nr. 336/13.12.2018 retragerile stabilite pentru amplasarea construcțiilor pentru terenul cu nr. cadastral 65872, sunt minim 5,0 m față de limita de Sud a proprietății;

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 336/13.12.2018, se pot construi locuințe cu funcțiuni complementare zonei de locuit cu regim de înălțime de minim P+M și max P+2+M;

În partea de Sud-Est, terenul cu nr. cadastral 65872, este traversat de conductele de aducțiune apă folosite pentru racirea instalației RAA

Documentația se va întocmi cu respectarea prevederilor Codului Civil și în conformitate cu Legea nr. 50/1991, republicată, anexa 1, conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

Evaluare imobil teren, în vederea realizării unui schimb de teren.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră 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.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Mai 2022

1. Postat 12 aprilie 2022

Teren intravilan de vanzare zona Carrefour 80 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 430 m²

Descriere

De vanzare teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii cu suprafata de 430 mp , 25 m la drum. Terenul este situat in zona Carrefour, are facuta imprejmuire provizorie, utilitatile (gaz, apa, canal, curent) fiind la cativa metri de teren.

Vanzator



Costache

Pe OLX din iunie 2015

Activ azi la 13:26

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

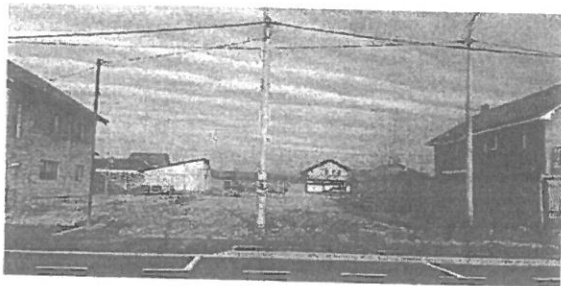
Intră în cont / Cont nou

ID: 236626489 Vizualizări: 86



2. Postat 07 aprilie 2022

Teren intravilan, 544 mp, cartier Apolodor 485 lei sau 98 EUR/mp



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 544 m²

Descriere

Vand teren intravilan, cartier Apolodor, 544 mp, cu carte funciara.

Front stradal 17 m, amenajat pentru acces vehicul, strada asfaltata, cu 4 benzi; toate utilitatile: apa, canalizare, gaz, curent electric.

Terenul este curatit, nivelat, partial betonat.

Pret 98 Eur/mp.

Vanzator

Gabi

Pe OLX din octombrie 2015

Activ pe 12 aprilie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 017 9083 Trimite mesaj

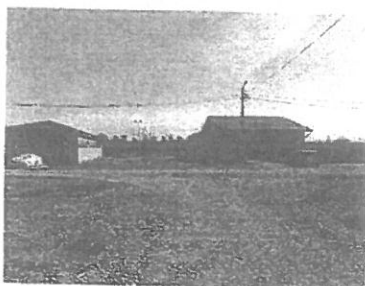
ID: 229101031 Vizualizări: 2722



3. Postat 20 Aprilie 2022

Teren 500mp cu utilități veterani de razboi 41 500 € 83 €/mp
Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 500 m²

Descriere

Vând teren intravilan 500mp dimensiuni (20deschidere /25adancime)in cartierul veterani de razboi, cu utilități apa,curent,canal,RDS, +proiect de casa iluminat stradal ,menționez faptul ca toate străzile din acest cartier sunt pietruite acte la zi, pret puțin negociabil 41500€ 07*****13 accesați aceste coordonate GPS in google maps si gps va duce direct la locatie teren 44.628235,22.625589

Vanzator

Ionut

Pe OLX din decembrie 2021

Activ azi la 06:25

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

073 768 0613Trimite mesaj



Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.48T/26.05.2022

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan cu **destinatia strada si trotuare** , cu retele edilitare in subteran, avand S=324 mp , T49/1 , P 18 , CF 56872 , nr. cadastral 56872 , Certificat de Urbanism nr.1064/11.09.2021 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 38.820 LEI sau 7.850 EURO

MAI 2021

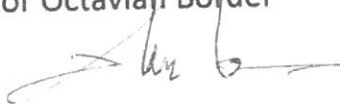
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren intravilan cu S=324 mp , prop. Nicolicea Tiberiu Alin si Nicolicea Anca

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.15
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Cea mai buna utilizare.....	pag.19
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.23
Fotografii.....	pag.25
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Evaluator Octavia 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 nr. 19862/24.05.2022 si a contractului de prestari servicii nr. 1452/13.01.2022 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan cu destinatia strada si trotuare , cu S=324 mp > CF 56872 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

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

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

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu destinatia strada si trotuare (conf. Certificat de Urbanism) , cu retele edilitare in subteran ,avand S=324 mp , T49/1 , P 18 , CF 56872 nr. cadastral 56872 , Certificat de Urbanism nr.1064/11.09.2021, municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	38.820 LEI Echivalent 7.850 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 24,22 Euro/mp
1Euro= 4,9472 lei , valabil ptr.24.05.2022



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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan cu $S=324$ 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 terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR
Ing. Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

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 cu **destinatia strada si trotuare** (conf. Certificat de Urbanism) , cu retele edilitare in subteran , avand S=324 mp , T49/1 , P 18 , CF 56872 nr. cadastral 56872 , Certificat de Urbanism nr.1064/11.09.2021, municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinți.

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 .

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 ,



Mehedinti.

6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu S=324 , in lipsa proprietarului , existand un ortofotoplan si un extras CF valabil .

La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini constructive . , avand construit in subteran retele de apa si canal.

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 24.05.2022.

Data raportului este 26.05.2022

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9472 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 24.05. 2022 , ora 10 , in lipsa proprietarului , cu un ortofotoplan si un extras CF.

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 subterane" .

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 evaluarii :
- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu Severin .

12. Informatii utilizate

Suprafata terenului materializat intr-un plan de situatie (anexat).

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 (Kat Imobiliare , Georgia Imobiliare etc .);

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

" Publistar."

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 ortofotoplan cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu $S= 324$ mp a putut fi identificat in zona Aeroport, in baza unui ortofotoplan , ca teren cu sarcini constructive (retele apa –canal).
- conf. Certificat de Urbanism terenul are destinatia de strada si trotuare cu retele edilitare in subteran .

Evaluatorul nu 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 in 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 valoarea proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valoarea



- 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 putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;
 - aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
 - se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
 - material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
 - evaluatorul are informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de utilitati , 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 aplicare 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.

Ipoteze speciale : Terenul are retele edilitare in subteran

13. Clauze de nepublicare .

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextual economic general , cand are loc operatiune de 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 , în afara celor prezentate.

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

- clientul acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini clientul.
- clientul accepta valoarea de piață rezultată în condițiile menționate în raport.



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 26350 /16.07.2021 , CF 56872 , nr cadastral 56872 , terenul intravilan are S= 324 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , zona Aeroport , T49/1, P18 .

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 26350 /16.07.2021 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

33188/15.10.2019.

Act notarial nr 2474 / 14.10.2029 emis BNP Bazavan Marian Petrisor.

.B3.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu de cumparare, cota actual de 1/1 , in favoarea lui :

- Nicolicea Tiberiu Alin
- Nicolicea Anca

Partea a III –Foaia de sarcini.

Exista sarcini , privind drepturi de servitute.

4.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.32.000 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 Aeroport.

* Artere principale de circulatie : B-dul Varciorova cu acces lateral , cca. 80 m .

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: B-dul Vraciorova , slab intretinut .

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – Nu exista
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 2000 m
- Unități de învățământ – Sc. Gen. nr.15 la 2000 m
- Unități medicale – Spitalul Judetean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 2000 m.



- Sedii de bănci – 2500 m (BRD).
- Primaria – la 3500 m
- Parcuri – la 3500 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 4000 m
- Padure – Padurea Crihala la 1500 m

Utilități edilitare la limita proprietatii.

- Rețea urbană de energie electrică: DA
- Rețea urbană de apă: DA
- Rețea urbană de termoficare: NU
- Rețea urbană de gaze: Nu
- Rețea urbană de canalizare: DA
- Rețea urbană de telefonie fixa : DA

**Concluzie privind zona
de amplasare**

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidentială , cu o amplasare semifavorabilă , fara mijloace de transport în comun .

Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient semicivilizat.

5. Descrierea terenului cu S=324 mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 324 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta strada si trotuare , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona Aeroport . La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini constructive avand construite in subteran retele de apa si canalizare .

Terenul are o forma poligonala simetrica , pe directia Est -Vest , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare complete in sistem centralizat , pe proprietate respectiv : apa, canal si e.e .

Nu s-au facut studii geologice dar se cunoaste mobilarea subterana a terenului . Drumul de acces la teren se face prin B-dul Varciorova .

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

Din lipsa unui plan de amplasament nu se pot stabili vecinatatile.



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 ofertă;
- ✓ 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 **pe care sunt construite utilitati**.
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 sa în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

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

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

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbana și aparține unei zone de tip 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 ofertate pe piață este in stagnare, aspect favorizat de criza si starea de instabilitate instalata in ultimele luni.

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

Analiza cererii

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

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



pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc. La nivelul pieței considerate, cererea pentru construcții cu terenul aferent este la un nivel de stagnare, din cauza unui potențial efect de domino cauzat de restrângerea activităților în numeroase sectoare economice.

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

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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/declin.

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a 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 .

sa 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 , terenul nu este liber de sarcini constructive si a documentelor avute la dispozitie , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , ca posibilitati de dezvoltare , datorate vecinatatilor imediate a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a Certificatului de Urbanism , dupa la dosar , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de teren cu **destinatia strada si trotuare conf**

Certificatului de Urbanism 1064/11.09.2021.

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 , s-au considerat in evaluare , abordarile de evaluare 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 estimată în raport,
- aplicarea aborderilor 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 2022* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

1. Evaluarea terenului cu S = 324 mp, prin Piața, Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
324	430	544	500
PREȚ OFERTA (EURO)	34,400	53,312	41,500
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 80.0	€ 98.0	€ 83.0
Marja de negociere estimată (%)	-15%	-15%	-15%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-12.00	-14.70	-12.45
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	68.00	83.30	70.55

Evaluare teren cu S=324 mp

1 EUR=		24 05.2022		4.9472
Teren intravilan cu S= 324 mp , nr cadastral : 57299				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	324.0	430	544	500
Data ofertei	Mai 2022	Aprilie 2022	Aprilie 2022	Aprilie 2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		68.00	83.30	70.55
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		68.0	83.3	70.6
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)		68.00	83.30	70.55
Condiitiile de finantare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		68.00	83.30	70.55
Conditii de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Conditii de piata (data vanzarii)	la piata Mai 2022	la piata Aprilie 2022	la piata Aprilie 2022	la piata Aprilie 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		68.00	83.30	70.55
Conditii de piata sunt acelea si ptr. toate comparabilele, luna 2022, fata de subiect Mai 2022 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	strada si trotuare cu utilitati de apa si canal in subteran	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		-60%	-60%	-60%
Pret corectat		27.20	33.32	28.22
Se aplica ajustari de -60% ptr comparabilele A B si C, care sunt rezidentiale fata de subiectul care are destinatia de strada si trotuare.				
Localizare	Drobeta -zona Aeroport	Drobeta -zona Carrefour	Drobeta -zona Apolodor	Drobeta -Zona Vererii de Razboi
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret corectat (Euro / mp)		27.20	33.32	28.22
Comparabila A B si C sunt situate in zone similare fata de subiect si nu se aplica ajustari.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	324.0	430	544	500
ajustare pentru suprafa (Euro / mp)		-1%	-2%	-2%
		-0.27	-0.73	-0.51
Se aplica o ajustare de 1% ptr. fiecare 100 ml diferenta, astfel comparabila A se va ajusta cu $(324-430)/100 \times 1\% = -1\%$, comparabila B se va ajusta cu $(324-544)/100 \times 1\% = -2,2\%$, iar comparabila C se va ajusta cu $(324-500)/100 \times 1\% = -1,8\%$				
Deschidere la strada	deschidere la drum de	deschidere la	deschidere	deschidere la
sa u drum de acces	10,05 ml	drum de 25 ml	drum de 17 ml	drum de 20 ml
ajustare pentru deschidere la un drum acces (%)		-6%	-4%	-5%
		-1.70	-1.17	-1.41
Se aplica un procent de 0,5% ptr fiecare ml diferenta, astfel comparabila A se va ajusta cu $(10,05-25) \times 0,5\% = -6,25\%$, comparabila B se va ajusta cu $(10,05-17) \times 0,5\% = -3,5\%$ iar ptr comparabila C a ve m $(10,05-20) \times 0,5\% = -5\%$				
Tipul de drum de acces	balastat	balastat	asfaltat	balastat
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	-5%	5%
		0.00	-1.67	



Ajustare totală caracteristici fizice (Euro / mp)		-1.97	-3.57	-0.51
Comparabila B este asflatată, fata de subiect care este balastat se aplica ajustari de -5%, iar ptr comparabilele A si C si nu se aplica ajustari				
Preț corectat (Euro / mp)		25.23	29.75	27.71
Utilitățile tehnico- edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	apa+e.e.+canal +gaz	apa+e.e.+canal +gaz	apa+e.e.+canal
		-4%	-4%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		-1.01	-1.19	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		24.22	28.56	27.71
S-au aplicat ajustări de 4% ptr. fiecare utilitate în plus sau în minus, în cazul de față s-au aplicat ajustări de -4% ptr. comparabile A si B.				
ajustare totală netă		-3	-5	-1
ajustare totală netă (%) din prețul de vânzare)		-4.4%	-5.7%	-0.7%
ajustare totală brută		3	5	3
ajustare totală brută (%) din prețul de vânzare)		4.4%	5.7%	4.7%
Preț corectat (Euro / mp)		24.22		

Suprafata teren exclusiv = **324.00** mp
 Valoare Euro = **7847.28**
 Valoare teren exclusiv = **38,822** LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **38,820** LEI

Valoarea estimata a terenului = 38.820 lei sau 7.850 Euro
 Valoarea unitara a terenului = 24,22 Euro/mp
 1Euro= 4,9472 lei, valabil ptr.24.05.2022



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu **destinatia strada si trotuare** (conf. Certificat de Urbanism) , cu rețele edilitare in subteran , avand S=324 mp , T49/1 , P 18 , CF 56872 nr. cadastral 56872 , Certificat de Urbanism nr.1064/11.09.2021 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

Identificarea a fost realizata la fata locului , fara un plan de amplasament , in lipsa proprietarului , dar cu un ortofotoplan.

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Mai 2022

La data vizionarii ,terenul cu S=324 mp , nu era liber de sarcini constructive subterane .

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	38.820 LEI Echivalent 7.850 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 24,22 Euro/mp

1 Euro = 4.9472 lei ptr data de 24 Mai 2021

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:

- comanda de evaluare



- extrasul de carte funciara
- certificatul de urbanism
- ortofotoplanul terenului
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C
- fotografii.

Evalutor Autorizat ANEVAR
Ing. Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare (strada)
Teren cu S= 324 mp , T49/1 , P18 , Drobeta Turnu Severin

Strada aflata in evaluare



Accesul din B-dul Varciorova





MUNICIPIUL DROBETA TURNU
SEVERIN

Direcția Patrimoniu
Str. M. Kogălniceanu nr. 2, Bl. VT3 -parter
Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17
E-mail: primaria@primariadrobeta.ro



Nr. 19862/24.05.2022

APROBAT
DIRECTOR,
LĂPĂDĂRĂȘU



NOTA DE COMANDĂ
Expert evaluator A.N.E.V.A.R.
BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere contractul de servicii nr. 1894/22.01.2021 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru:

1. *Imobilul-teren în suprafață de 324 mp, situat în Municipiul Drobeta – Turnu Severin, identificat cu NC 57299 .*
2. *Imobilul-teren în suprafață de 324 mp, situat în Municipiul Drobeta – Turnu Severin, identificat cu NC 56872 .*

Rapoartele de evaluare sunt necesare în sensul demarării procedurilor legale privind schimbul de terenuri.

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 1894/22.01.2021 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

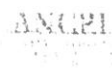
Felix Nuhaiu

INSPECTOR,

Oana Drăgan



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. 56872 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere **26350**
Ziua **16**
Luna **07**
Anul **2021**

Cod verificare
100106090476



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:18710
Nr. cadastral vechi:4504/5

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56872	324	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33188 / 15/10/2019		
Act Notarial nr. 2474, din 14/10/2019 emis de Bazavan Marian Petrisor;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) NICOLICEA TIBERIU-ALIN , casatorit cu 2) NICOLICEA ANCA	A1

C. Partea III. SARCINI

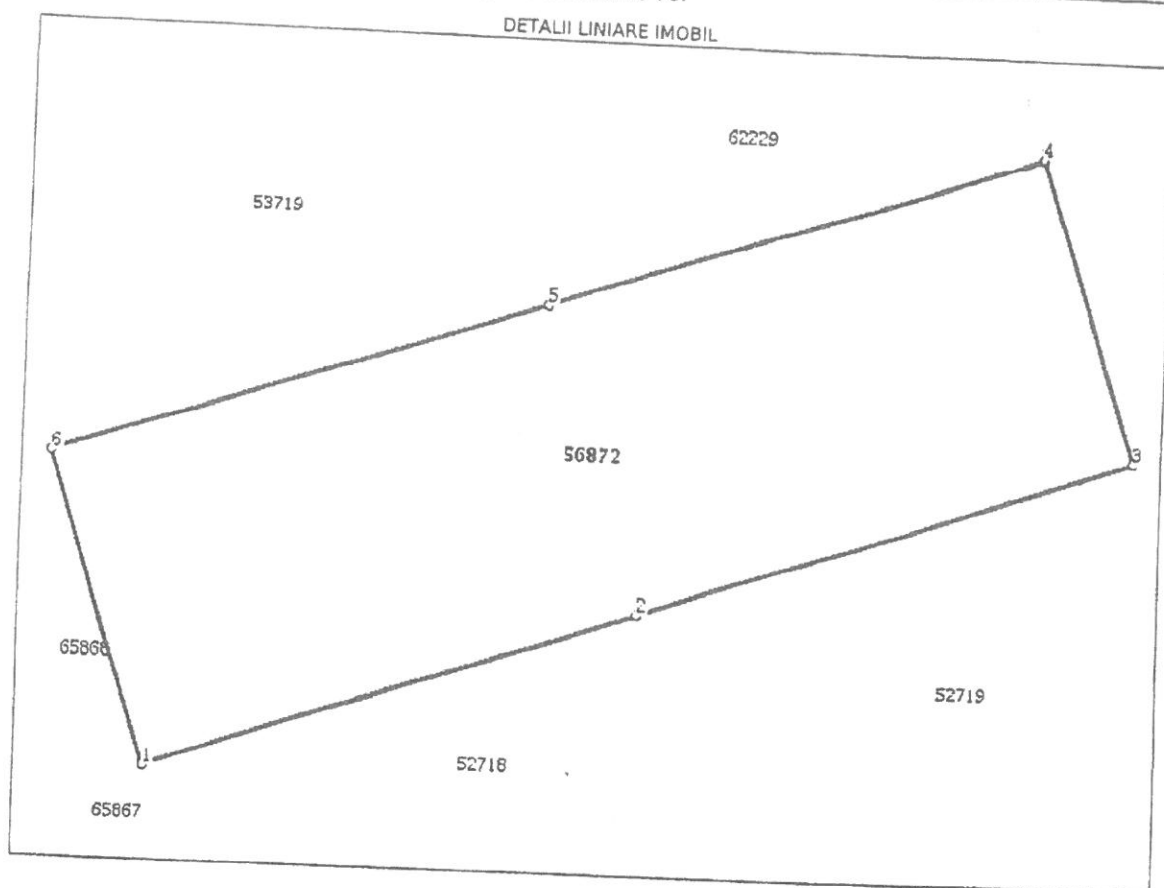
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
17214 / 19/10/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1994, din 18/10/2007 emis de BNP ILINCA MARTA;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere cu piciorul sau cu autovehicule cu tractiune animala sau mecanica 2) FOND DOMINANT AVIND NR. CAD. 4504/6 INSCRIS IN CF NR.53719 <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 18710) (proprietarul tabular al fondului dominant in scris in Cf 18724/N/UAT Dr. Tr. Severin fiind Dutoiu Maria casatorita cu Dutoiu Ion)</i>	A1
31470 / 01/10/2019		
Act Notarial nr. 2579, din 30/09/2019 emis de Gurgui Vasile;		
C7	Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere cu piciorul sau cu autovehicule cu tractiune animala sau mecanica 1) FOND DOMINANT AVIND NR. CAD. 4504/7, INSCRIS IN CF NR.62229 - UAT DR. TR. SEVERIN <i>OBSERVAȚII: proprietarul tabular al fondului dominant in scris in Cf 62229 - UAT Dr. Tr. Severin fiind Jerdea Sever-Nicusoar și Jerdea Carmen-Liliana</i>	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56872	324	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	324	49/1	18	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	16.202
2	3	16.216
3	4	9.987
4	5	16.113
5	6	16.24
6	1	10.051

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic Integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/07/2021, 14:35

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 34 291 din 11.08 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1064 din 11.08 2021

În scopul: Evaluare imobil teren; în vederea realizării unui schimb de teren.

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

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul **MEHEDINȚI** municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul ... sectorul, cod poștal.....str. **MIHAIL KOGĂLNICEANU**.... nr. 2... bl. VT 3 sc ...et....., ap., telefon/fax e-mail., înregistrată la nr.34 291 din 09.08.2021.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ...**MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul , sectorul, cod poștal, str. **Tarlaua 49/1, Parcela 18 nr, bl., sc. , et., ap. ,** sau identificat prin ³⁾ număr cadastral **56872** carte funciară **56872**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.272/ 16.03.2018...
raza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local**HCL nr. 336 / 13.12.2018**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

2. REGIMUL JURIDIC: Terenul cu nr. cadastral **56872** este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este Intabulat cu drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin convenție în cotă de 1/1, în favoarea: **NICOLICEA TIBERIU – ALIN, NICOLICEA ANCA**, conform număr cadastral **56872**, carte funciară **56872**, având intabulat ca sarcini privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini intabulat –drept de servitute de trecere cu piciorul sau cu vehiculele cu tracțiune animală sau mecanică – Fond dominant înscris în CF în favoarea UAT Dr. Tr. Severin.

2 .REGIMUL ECONOMIC: Terenul cu nr cadastral **56872**, are categoria actuală de folosință de teren arabil, fiind destinat construirii de străzi și trotuare , conform **PUZ** aprobat prin **336/13.12.2018**.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Evaluare imobil teren, în vederea realizării unui schimb de teren.

Terenurile cu nr. cadastral 56872, este situat în UTR 32, care prevede construirea de locuințe cu funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante, conform PUZ aprobat prin HCL 336 / 13.12.2018. Conform PUG aprobat prin HCL nr. 219/2010:

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

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazine, garaje, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise construcții supraetajate, construcții de locuințe propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei de locuit.
- Sunt admise activități industriale și de depozitare, nepoluante care să nu stăjenească funcțiunea dominantă de locuit.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

- amplasarea și retragerile minime obligatorii se vor face prin respectarea prevederilor generale.
- se vor autoriza construcții numai cu avizul geotehnicianului.
- se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei;

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 336/2018:

sunt permise construirea de locuințe, anexe gospodărești, instituții publice, servicii, spații prestări servicii, construcții pentru activități nepoluante, construcții care prin conformare, volumetrie, și aspect exterior să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 336/13.12.2018;

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 336/13.12.2018 - sunt prevăzute a se construi străzi și trotuare, după trecerea în domeniul public.

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

Conform Regulamentul de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996:

Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor special de intervenție: pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - "Accesul auto și pietonal către proprietate și introducerea utilităților se poate realiza doar prin proprietăți parțial private și parțial domeniul public.

Regulamentului în fază P.U.Z., aprobat prin HCL nr. 336/13.12.2018, prevede:

Trenurile cu destinația de Stradă și trotuare se vor dona în domeniul public;

conform documentației PUZ aprobat prin HCL nr. 336/13.12.2018 retragerile stabilite pentru amplasarea construcțiilor pentru terenul cu nr. cadastral 65872, sunt minim 5,0 m față de limita de Sud a proprietății;

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 336/13.12.2018, se pot construi locuințe cu funcțiuni complementare zonei de locuit cu regim de înălțime de minim P+M și max P+2+M;

În partea de Sud-Est, terenul cu nr. cadastral 65872, este traversat de conductele de aducțiune apă folosite pentru răcirii instalației BAAH

Documentația se va întocmi cu respectarea prevederilor Codului Civil și în conformitate cu Legea nr. 50/1991, republicată, anexa 1, conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat 4) pentru/întrucât
Evaluare imobil teren, în vederea realizării unui schimb de teren.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră 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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), 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):

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 ale acestora (copie):

Certificat de atestare fiscală (Direcția de Impozite și Taxe Locale)
SC Brantner Servicii Ecologice SA

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) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie).

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

MARIUS VASILIU SCRECIU

Secretar General al Municipiului,
MIRELA PĂSAT

Chircu Romulus

Arhitect-șef****)
ȘTEFAN BURLACU

Achitat taxa de scutit conform Chitanței nr _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____



Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Mai 2022

1. Postat 12 aprilie 2022

Teren intravilan de vanzare zona Carrefour 80 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 430 m²

Descriere

De vanzare teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii cu suprafata de 430 mp , 25 m la drum. Terenul este situat in zona Carrefour, are facuta imprejmuire provizorie, utilitatile (gaz, apa, canal, curent) fiind la cativa metrii de teren.

Vanzator



Costache

Pe OLX din iunie 2015

Activ azi la 13:26

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

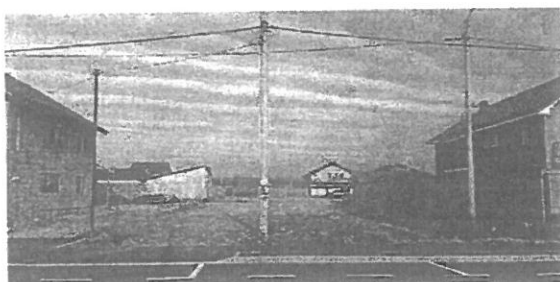
Intră în cont / Cont nou

ID: 236626489 Vizualizări: 86



2. Postat 07 aprilie 2022

Teren intravilan, 544 mp, cartier Apolodor 485 lei sau 98 EUR/mp



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 544 m²

Descriere

Vand teren intravilan, cartier Apolodor, 544 mp, cu carte funciara.

Front stradal 17 m, amenajat pentru acces vehicul, strada asfaltata, cu 4 benzi; toate utilitatile: apa, canalizare, gaz, curent electric.

Terenul este curatit, nivelat, partial betonat.

Pret 98 Eur/mp.

Vanzator

Gabi

Pe OLX din octombrie 2015

Activ pe 12 aprilie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 017 9083 Trimite mesaj

ID: 229101031 Vizualizări: 2722



3. Postat 20 Aprilie 2022

Teren 500mp cu utilități veterani de razboi 41 500 € 83 €/mp

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 500 m²

Descriere

Vând teren intravilan 500mp dimensiuni (20deschidere /25adancime)in cartierul veterani de razboi, cu utilități apa,curent,canal,RDS, +proiect de casa iluminat stradal ,menționez faptul ca toate străzile din acest cartier sunt pietruite acte la zi, pret puțin negociabil 41500€ 07*****13 accesați aceste coordonate GPS in google maps si gps va duce direct la locatie teren 44.628235,22.625589

Vanzator

Ionut

Pe OLX din decembrie 2021

Activ azi la 06:25

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

073 768 0613Trimite mesaj

