

Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.42T/29.05.2024

RAPORT DE EVALUARE
privind

teren intravilan curti - constructii , cu S=297 mp , delimitat , Lot 75 , CF 51642 , NC 51642 , Certificat de Urbanism nr. 393/02.04.2024 , situat pe Serpentina Rosiori 1-3 , strada Daliei nr.30 , zona Tineri Casatoriti , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .



Valoarea de piata = 132.300 LEI sau 26.596 EURO

Mai 2024

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

Raport de evaluare teren cu S=297 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

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

Intocmit
Ing. Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2022 , analizele opiniile și concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și sunt opinii și 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 vizionării.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici; Implicarea evaluatorului în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu SEV 2022;

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

Evaluator Octavian Bordei , EPI și BM , CUI 19384352
Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

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

In urma comenzii d-voastra 16555/26.04.2024 si a contractului de prestari servicii de evaluare nr.772/09.01.2024 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii cu S=297 mp > situat pe strada Daliei nr.30 , CF 51642 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

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

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2021.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=297 mp , delimitat , Lot 75 , CF 51642 , NC 51642 , Certificat de Urbanism nr. 393/02.04.2024 , situat pe Serpentina Rosiori 1-3 , strada Daliei nr.30 , zona Tineri Casatoriti , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

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

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	132.300 LEI Echivalent 26.596 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 89,55 Euro/mp
1Euro= 4,9744 lei , valabil ptr. 25 Mai 2024



Calculul valorii de concesiune ptr. 297 mp de teren .

Concesiunea se face ptr. 49 de ani , dar cu plata in 25 de ani .

Plata anuala a redeventei concesiunii de 49 de ani si platibila in 25 de ani:

- 132.300 lei : 49 ani x 49/25 = 5.292 lei/an (1.064 Euro/an).

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

- 5.292 lei/an : 12 luni = 441 lei / luna (88,6 Euro/luna).

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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara indelungata.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan curti constructii cu S=297 mp .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat : Octavian Bordei , autorizat EPI si EBM , leg.10866
Adresa : Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr. 34 bloc P2 , apart.14
Cod de inregistrare fiscala :193842352
Telefon .0744/581141
E-mail : tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=297 mp , delimitat , CF 51642 , NC 51642 , Certificat de Urbanism nr. 393/02.04.2024 , situat pe Serpentina Rosiori 1-3 , strada Daliei nr.30 , zona Tineri Casatoriti , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

4. Scopul evaluarii .

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

5. Baza evaluarii .

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

Conform acestor standarde :

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

6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

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



6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu $S = 297$ mp a putut fi identificat exact , pe strada Daliei nr.30 , existând un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament .

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

Valoarea estimata poate sa constituie valoarea de piata a proprietatii.

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

7. Data de referinta a a evaluării , moneda .

Data de referinta a raportului este 25.05.2024.

Data raportului este 29.05.2024.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro = 4,9744 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 25 Mai 2024 , ora 10 , in lipsa proprietarului cu un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

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

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren intravilan fara sarcini constructive" .

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

11. Cadrul legislativ , standarde

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

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

▪ Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluării :

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



12. Informatii utilizate

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

Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului , cu un extras de carte funciara si un plan cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu S= 297 mp a putut fi identificat pe Serpentina Rosiori , strada Daliei nr.30 , ca teren fara sarcini constructive.

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

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

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

- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate în cele ce urmează este falsă, valoarea estimată va fi revizuită.



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



pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .

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

13. Clauze de nepublicare .

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



evaluatoarele sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, perioada în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general, când are loc operațiune de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specific și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta, la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

14. Declarația de Conformitate.

Evaluarea s-a făcut ținând cont de prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR și de legislația fiscală și contabilă aplicabilă.

Orice deviere de la standarde a fost explicată în cuprinsul prezentului raport de evaluare. Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.

Confirm că :

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici-un aspect al Raportului.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea și nici-o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în 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 acceptă valoarea de piață rezultată în condițiile menționate în raport.



PREZENTAREA DATELOR.....

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .**A.Partea a I a –Descrierea Imobilului**

Conform extrasului de carte funciara 9555/10.03.2021 , terenul cu S=297 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , Serpentina Rosiori nr. 1-3 , strada Daliei nr.30 , nr cadastral 51642 , CF 51642 , avand :

- teren cu S=297 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

17195/29.10.2009

Acte normative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin.

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

C.Partea a III –a – Sarcini

Nu sunt .

Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 102.000 de locuitori si o suprafata de cca.5.471 Ha.

Municipiul este asezat pe malul stang al fluviului Dunarea , fiind strabatut de drumul European E70 Bucuresti- Timisoara .

Proprietatea este amplasata , intr-o zona periferica a municipiului , zona tineri casatoriti.

* Artere principale de circulatie : strada Daliei , asfaltata.

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

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

Caracterul edilitar al zonei :

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



Utilități edilitare la limita de proprietate.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 100% rezidentia, cu o amplasare favorabilă, fara mijloace de transport în comun.

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

Descriere terenului intravilan, S=297 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare, cu categoria de folosinta curti –constructii, cu S=297 mp, se afla pozitionat periferic, in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, zona tineri casatoriti, strada Daliei nr.30, cu iesire la strada de 9,90 ml.

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

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

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

Vecinatatile terenului cu S= 297 mp :

- la Est – Lot 76
- la Vest – Lot 74
- la Nord – strada Daliei
- la Sud - Lot 86



ANALIZA PIETEI

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

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

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

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

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

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

Zona analizată este rezidențială

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților **rezidențiale**



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 în evaluare este instabilitatea piețelor proprietatilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

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

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una 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 instalată în ultimele săptămâni.

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

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

Analiza cererii

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

În domeniul proprietăților imobiliare industriale, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de înălțime, 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 privească în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

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

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

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

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

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

În conformitate cu Standardelor de Evaluare ANEVAR– 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”.

Evaluare teren cu S= 297 mp

Tabel negociere prôt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
297	353	500	500
PREȚ OFERTA (EURO)	28,000	36,500	40,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 79.3	€ 73.0	€ 80.0
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-3.97	-3.65	-4.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	75.35	69.35	76.00

Grila de calcul

		1 EUR/1 LEU=	25 05.2024	4.9744
Teren intravilan cu S= 297 mp, numar cadastral 51642				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	297.0	353	500	500
<i>Data ofertei</i>	Aprilie 2024	similar	similar	similar
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		73.35	69.35	76
Marja de negociere (-10%) se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate de realitate, conform tabel de negociere.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		73.4	69.4	76.0
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin, ca și în cazul proprietății subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	
Preț corectat (EURO)		73.35	69.35	76.00
Condițiile de finanțare sunt "la piață" ptr. toate comparabilele,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		73.35	69.35	76.00
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Aprilie 2024	similar	similar	similar
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		73.35	69.35	76.00
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind Aprilie 2024 , fata de subiect care este Aprilie 2024.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		73.35	69.35	76.00
Nu se aplica ajustari de ptr comparabilele A , B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este tot rezidential				
Localizare	zona Tineri casatoriti	zona Aeroport	Padurea Cihala	zona Aeroport
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10.0%	15.0%	10.0%
Preț corectat (Euro / mp)		80.69	79.75	83.60
Ptr comparabilele A B si C sunt situate in zone periferice sise aplica ajustari de +10% ptr comparabilele A si C si o ajuastreae de 15% ptr comparabila B , fata de subiect care este amplasat intr-o zonă mai buna .				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	297.0	353	500	500
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-1%	-2%	-2%
		-0.40	-1.60	-1.67
Se aplica ajustari de 1% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (297-353)/100x1% = -0,5 % , comparabila B se va ajusta cu (297-500)/100 x1% = -2 % iar comparabila C se va ajusta cu (297-500)/100 x1% = -2%				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere de 9.90m	Nu se cunoaste deschiderea la strada	Nu se cunoaste deschiderea la strada	Nu se cunoaste deschiderea la strada
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Deoarece nu se cunoaste deschiderea la strada ptr. comparabile , nu se pot aplica ajustari				
Tipul de drum de acces	asfalt	balast	asfalt	balast
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		5%	0%	5%
		4.03	0.00	4.18
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		3.63	-1.60	2.51
Se aplica o ajustare de +5% ptr. comaparabilele A si C care sunt drumuri balastate.				
Preț corectat (Euro / mp)		84.32	78.16	86.11



Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.+gaz	Fara utilitati la limita de prop.	apa+e.e	apa+e.e+canal
		16%	8%	4%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		13.49	6.25	3.44
Preț corectat (Euro / mp)		97.81	84.41	89.55
Se aplica ajustari de 4%/utilitate, adica comparabila A se va ajusta cu 4 utilitati x 4% = 16%, iar comparabilele B si C se va ajusta cu 2 utilitati x 4% = 8%, iar comparabila C se va ajusta cu 1 utilitate x 4% = 4%				
ajustare totală netă		24	15	14
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		33.3%	21.7%	17.8%
ajustare totală brută		25	18	17
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		34.4%	26.3%	22.2%
Preț corectat (Euro / mp)				89.55

Suprafata teren exclusiv = **297.00 mp**

Valoare Euro = 26596.35

Valoare teren exclusiv = 132,301 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **132,300 LEI**

Valoarea de piata estimata a terenului ar putea fi: 26596 Euro sau 132.300 lei

Valoarea unitara a terenului = 89,55 E/mp, 1 Euro= 4,9744 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan S= 297 mp , delimitat , Lot 75 , CF 51642 , NC 51642 , Certificat de Urbanism nr. 393/02.04.2024 , situat pe Serpentina Rosiori 1-3 , strada Daliei nr.30 , zona Tineri Casatoriti , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un plan de situatie valid , cu vecinatati .La data vizionarii terenul era liber de sarcini. .

Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal .

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Aprilie 2024.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	132.300 LEI Echivalent 26.596 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 89,55 Euro/mp

1Euro= 4,9744 lei , valabil ptr. 25 Mai 2024

Calculul valorii de concesiune ptr. 297 mp de teren .

Concesiunea se face ptr. 49 de ani , dar cu plata in 25 de ani .

Plata anuala a redeventei concesiunii de 49 de ani si platibila in 25 de ani:

- 132.300 lei : 49 ani x 49/25 = 5.292 lei/an (1.064 Euro/an) .

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

- 5.292 lei/an : 12 luni = 441 lei / luna (88,6 Euro/luna).

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

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

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

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și

Raport de evaluare teren cu S=297 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



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

Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare 16555/26.04.2024
- extrasul de carte funciara 9555/10.03.2021
- plan de amplasament
- Certificat de Urbanism 393/02.04.2024
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu S=297 mp , strada Daliei nr.30
 Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti

Imagini din zona



Imagini cu terenul aflat in evaluare



Raport de evaluare teren cu S=297 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta Mai 2024

1. Postat 26 aprilie 2024

Teren Intravilan Aeroport 353 mp **28 000 € , 80 €/mp**

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 353 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Puz aprobat

Strada Amurgului (dupa dezmembrari)

Zona de case

Apa

Gaz, canal, curent cca 50 m cu posibilitate de extindere

PRIVAT

Andi

Pe OLX din martie 2015

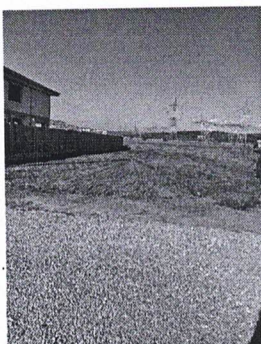
Activ ieri la 22:43

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



2. Postat 05 aprilie 2024

Vand teren intravilan **36 500 € Prețul e negociabil**
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



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

DESCRIERE

Vand teren Padurea Crihala, 500 metri patrati utilitatile sunt la strada , apa+e.e

PRIVAT

dragos

Pe OLX din mai 2013

Activ pe 17 aprilie 2024

Trimite mesaj 076 689 9258

ID: 268484875 Vizualizări: 402



3. Postat 07 aprilie 2024

Teren intravilan Walter 40 000 €
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ



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

DESCRIERE

Vand teren intravilan, suprafata de 500 mp, situat pe strada Alea Soarelui.

Utilitati: apa, canalizare, curent stradal

Pret 80 euro/ mp

PRIVAT

Padureanu Diana

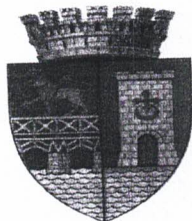
Pe OLX din iunie 2020

Activ pe 07 aprilie 2024

Trimite mesaj [074 309 8001](tel:0743098001)

ID: 258891344 Vizualizări: 811





UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN
Strada Maresal Averescu nr. 2 Drobeta Turnu Severin
Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17
E-mail: primaria@primariadrobeta.ro



APROBAT
DIRECTOR,
LĂPĂDAT RADU

NOTA DE COMANDĂ

NR. 16555/26.04.2024

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

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

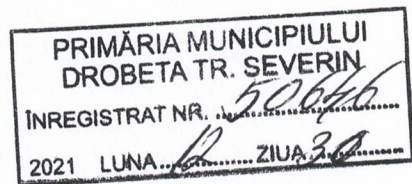
1. Imobilul teren în suprafață de 297 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, strada Daliei, nr.30, identificat cu NC 51642.

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

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 772/09.01.2024 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,
Adrian Ofițeru

Inspector,
Cristina Tătaru



H. Oprea

A.P. 8

Domnule Primar,

Subsemnații, Elena și Alexandru Sitaru, domiciliați în Drobeta Turnu Severin, str. Doctor Babeș nr. 25, bloc P7, scara 5, apartament 6, dorim să vă informăm, conform Contractului de vânzare-cumpărare atașat acestei adrese, că am intrat în posesia unei construcții nefinalizate pe str. Daliei nr. 30 (fosta Serpentina Roșiori nr. 1-3) de la Ciucu (fostă Tudor) Carmen Nina și ca urmare a acestui fapt dorim să concesionăm terenul în suprafață de 297 mp de la adresa mai sus menționată.

Vă mulțumim anticipat.

teren
Legea 15/2000

03.01.2022
Drept. Moștenire
Verificat Procedura Legală
Oprea

0742/225.862

30.12.2021

Semnături,

Alexandru Sitaru

Elena Sitaru

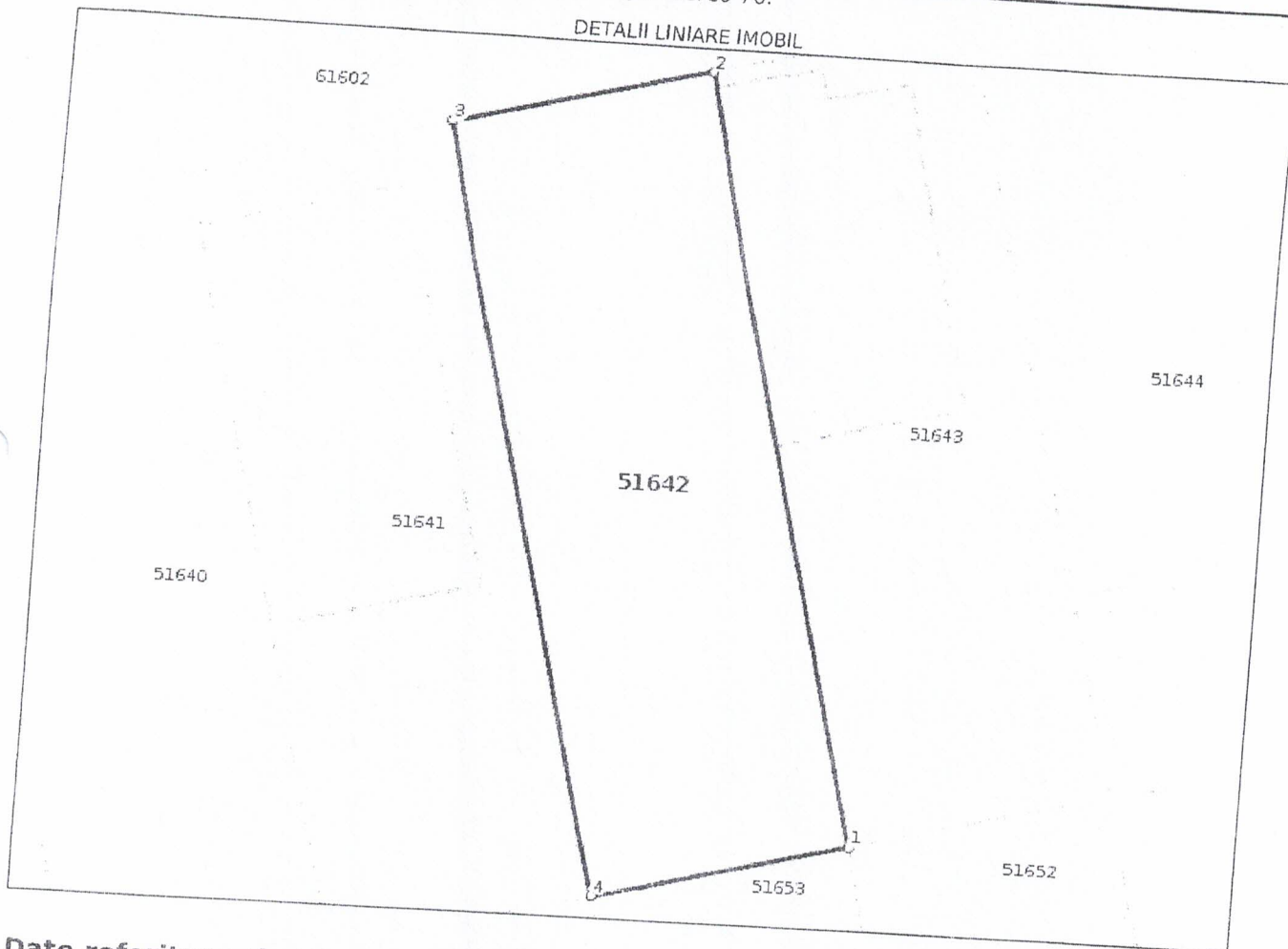
[Signature of Alexandru Sitaru]

[Signature of Elena Sitaru]

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51642	297	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	297	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.0
2	3	9.9
3	4	29.999
4	1	9.9

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

Carte Funciară Nr. 51642 Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,

11-03-2021

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
CRISTINA TATUCU

Cristina Digitally signed
(parafa și semnătura) by Cristina Tatucu
Tatucu Date: 2021.03.11
10:12:12 +02'00'

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 12 278 din 02.04 2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 393..... din 02.04..... 2024

În scopul: Constituirea dreptului de concesiune teren.

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

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul **MEHEDINȚI** municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul ... sectorul, cod poștal.....str. **MIHAIL KOGĂLNICEANU**.... nr. **2**... bl. **VT 3** sc ...et....., ap. telefon/fax e-mail..., înregistrată la nr. **12 278** din **28.03.2024**.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ...**MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul , sectorul, cod poștal, str. **DALIEI nr 30., bl., sc. , et., ap. ,** sau identificat prin ³⁾ **număr cadastral 51642 carte funciară 51642**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **5421/2005**..... faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local**HCL nr. 219/2010**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC: Terenul este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este intabulat cu drept de proprietate cu titlu de drept domeniul privat, dobândit prin lege, cota de 1/1, în favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin, conform **număr cadastral 51642 carte funciară 51642**

2. REGIMUL ECONOMIC: Terenul cu nr. cadastral **51642**, are funcțiunea actuală de teren teren curți construcții și este destinat conform **PUG** aprobat prin **HCL nr. 219/ 2010** construirii de locuințe cu funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante.

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:**Constituirea dreptului de concesiune teren.**

Terenul cu nr cadastral 51642 este situat în UTR 34, care prevede construirea de locuințe cu funcțiuni complementare, anexe gospodaresti, construcții pentru activități nepoluante și conform PUG aprobat prin HCL 219/2010.

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

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, sunt permise în zona centrală.
- Sunt permise consolidări, supraetajări, adăugiri, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe sau de alt fel, fara depasirea altimetriei din zona.
- Interdicție definitivă de construire în zonele DS pentru stramutare, reconversie.
- Se interzic construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, (vezi cap. L.1.2 din prescripții generale ale Regulamentului), construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează aer - apă - sol.
- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.
- sunt interzise amplasări de construcții de orice fel, provizorii sau nu, pe spațiile publice : trotuare, refugii pietonale, alei, spații plantate, etc.
- Sunt admise reconversii cu condiția pastrării formei, volumetriei, fatadelor și formei acoperisului, geometriei tamplariei exterioare a construcției a carei funcțiune se schimbă.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

- amplasarea și retragerile minime obligatorii se vor face prin respectarea prevederilor generale, prima parte a Regulamentului.
- între construcții care prezintă fațade cu ferestre și balcoane la limita proprietății, îngrădită sau nu, distanța minimă de amplasare este de 2,00 m - conform Codului civil
- se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei;

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

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

Constituirea dreptului de concesiune teren

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/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 ELA) 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, se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului în investiții publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

canalizare

alimentare cu energie electrică

sistemul de iluminat public

gaze naturale

telefonizare

transport urban

alimentare cu energie termică

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(în cazul în care se impune acest lucru).

studiu privind sisteme alternative de eficiență ridicată energetică

Raport de conformare NZEB

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 apă / canalizare

Aviz tehnic racordare gaz

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

f) **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România**

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

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

Primar,

MARIUS VASILE SORECIU

L.S.

Secretar General al Municipiului,

MIRELA PĂSAT

Întocmit,
Chircu Romulus

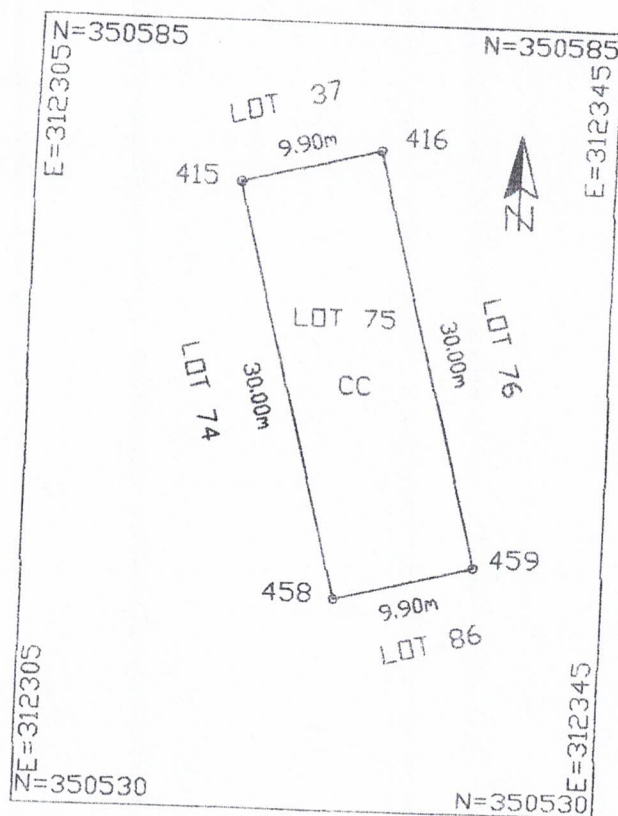
*p. Arhitect-șef*****)*
Șef Serviciu Urbanism
Maria Marghescu

Achitat taxa de **scutit** conform Chitanței nr _____ din _____ .2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____ .

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500 INTRAVILAN

Adresa cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
51642	297 mp	Mun. Drobeta Turnu Severin, Str. Serpentina Rosiori nr. 1-3, Jud Mhedinti
Carte Funciara Nr.		UAT Drobeta Turnu Severin



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mențiuni
1	CC	297	51975	FARA DELIMITARE
Total		297	51975	
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)		
Total				
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie STEREO 70				
Pct.	E (m)	N (m)		
415	312319.202	350573.975		
416	312328.805	350576.382		
459	312336.187	350547.304		
458	312326.584	350544.898		
Suprafata totala masurata = 297 mp				
Suprafata din aci = 379894 mp				

Ministerul Administratiei si Interioarei

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Seria B nr. 717

Existentant: Casa IPS CON TUR SC CAMPUS CON TUR SRL

Data: 25.07.2018

Clasificarea: 058

Categoria: B,C

ANCIPI

ALECSANDRU ADRIAN

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Menedintii



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Mehedinți
MANDA STEFANA
13064/28.08.2009