



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. 142

privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Drobeta Turnu Severin a terenului intravilan în suprafață de 215 mp, înscris în CF Drobeta Turnu Severin 55434, având NC 55434 situat pe strada Romaniței, FN, zona A.N.L., 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. 372 / 12.05.2022;
- Raportul de specialitate întocmit la nivelul Direcției Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Drobeta Turnu Severin, înregistrat sub nr. 373 / 12.05.2022, referitor la necesitatea și oportunitatea adoptării prezentei hotărâri;
- Adresa nr. 17292 / 09.05.2022 formulată de către Direcția Dezvoltare Locală și Managementul Proiectelor;
- Acordul proprietarului privind vânzarea terenului și a prețului, înregistrat sub nr. 17875 / 11.05.2022;
- Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Octavian Bordei, înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin la data de 06.05.2022;
- 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 terenului intravilan în suprafață de 215 mp, înscris în CF Drobeta Turnu Severin 55434, având NC 55434, situat pe strada Romaniței, FN, zona A.N.L., Municipiul Drobeta Turnu Severin, proprietatea d-lui Mogoșanu Nicolae, în scopul edificării unei creșe.

Art. 2. Se însușește raportul de evaluare nr. 43T / 06.05.2022 întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Octavian Bordei, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare – cumpărare a imobilului teren în cuantum de 13975 euro, respectiv 65 euro/mp, plățibili în lei la cursul de schimb valutar B.N.R. în 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 forma autentică notarială.

Art. 5. Terenul cumpărat în condițiile prezentei hotărâri se înregistrează ca bun 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 forma notarială autentică, la Biroul Notarului Public, cheltuielile notariale având să fie suportate de către vânzător, 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, 13.05.2022, în municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

VERDEȘ GEORGHE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL UAT,
PĂSAT MIRELA – ONUȚA

Client

UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.43T/6.05.2022

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan cu S=215 mp , nr cadastral 55434 , CF 55434 , Certificat de Urbanism nr. 471/04.05.2022 , situat pe str.Romanitei FN , zona ANL , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .



Valoarea de piata = 70.680 LEI sau 14.290 EURO

MAI 2022

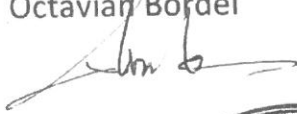
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren cu S=215 mp , vanzare , prop. Lapadat Silvia si Mogasanu Nicolae

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
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Cea mai buna utilizare.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.22
Fotografii.....	pag.24
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
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.

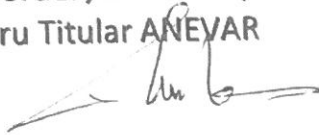
Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionarii.

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 .16912/05.05.2022 si a contractului de prestari servicii de evaluare nr.1452/13.012022 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii cu 215 mp > , situata pe str.Romanitei FN , zona ANL , 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 urbanism , este limitata in timp.

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

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu S=215 mp , nr cadastral 55434 , CF 55434 , Certificat de Urbanism nr. 471/04.05.2022 , situat pe str. Romanitei FN , zona ANL , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare 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	70.680 LEI Echivalent 14.290 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 66,45 E/mp , 1Euro = 4.9471 lei ptr. 05.05.2022



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 $S=215$ mp .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii
- Valoarea este o predictie
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR

Ing. Octavian Bordei



Premizele evaluarii

1. Clientul raportului(utilizator).

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

2. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu S=215 mp , nr cadastral 55434 , CF 55434 , Certificat de Urbanism nr. 471/04.05.2022 , situat pe str. Romanitei FN , zona ANL , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

3.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 2021 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , în vederea vanzarii .

4.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.*

5.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

- Primaria Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2 , CUI 4426581 ,jud. Mehedinti.

6.Mentiuni .

La momentul evaluarii , terenul cu S=215 mp a putut fi indentificate exact , existand un plan de situatie valid .

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 pretul de vanzare al terenului.

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



7.Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 05.05.2022.

Data raportului : 06.05.2022

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9471 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 5 Mai 2022 , ora 10 , in lipsa proprietarului , cu un plan de situatie , intocmit de cadastrist autorizat .

10. Tipul valorii estimate .

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

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 intocmit in baza si in spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR intrate in vigoare la 01.01.2022 astfel :

- SEV – Cadru general
- SEV101 – Sfera misiunii de evaluare
- SEV 102 - Implementarea
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.
- SEV 310 – Evaluarea dreptului deproprietate
- Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

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

12.Informatii utilizate

Extras de carte funciara , plan de amplasament si ortofotoplan.

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"
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 si ipoteze speciale :

a) Ipoteze :

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa unui reprezentant al
proprietarului , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
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.
- la data evaluarii pe terenul era liber de sarcini constructive si nefolosit .
- acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si
descria 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 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
circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea



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 material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
- prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii , dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea din planul de situatie al



proprietatii evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie planul de general de situatie , aflat la dispozitie evaluatorului , se considera a fi corect , dar nu se asuma nici o responsabilitate in acesta privinta.

- evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
- daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
- intrarea in posesia unei copii a cestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau 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.

b) Ipoteze speciale –Nu sunt

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 explicata in cuprinsul prezentului raport de evaluare. Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport.

Confirm ca :

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

15.Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A. Partea I –Foaia de avere

Conform Extrasului de Carte Funciara 11253 /26.04.2011 , CF 55434 , nr cadastral 55434 , terenul cu S=215 mp , se gaseste situat pe strada Romanitei FN , zona zona ANL , municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti .

2. Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 11253 /26.04.2011 , Foaia de proprietate , se mentioneaza :

11253 /26.04.2011

Act administrativ nr. 4212/ 21.10.2010 emis de Primaria Drobeta Turnu Severin .
Proces Verbal n4. 4027/28.02.2011 emis de Primaria DTS.

6. Intabulare , drept de proprietate , cu titlu derestituire in natura , dobandit prin Lege cota actual de 1/1 in favoarea lui Lapadat Silvia si Morosanu Nicolae.

Partea a III –Foaia de sarcini

Nu se mentioneaza sarcini

Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 92.000 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 , str. Romanitei FN zona ANL.

* Artere principale de circulatie : strada Romanitei

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: str. Romanitei asfaltata cu o banda de circulatie pe sens.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential (90%)
- Rețea de transport în comun – la 400 m
- Unități comerciale în apropiere – magazine de cartier
- Unități de învățământ – la 1300 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 2500 m.
- Instituții de cult – 2000 m



- Sedii de bănci – 3000
- Primaria – la 3000 m
- Parcuri – la 2800
- 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: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare la limita de prop: *Da*
- Rețea urbană de telefonie la limita de prop: *Da*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 90% rezidentiala , cu o amplasare favorabilă , terenul avand iesire directa la strada .

Terenul are rețele edilitare in sistem centralizat la limita de proprietate , fara poluare sonora si de mediu. Ambient semicivilizat.

Descriere terenului intravilan cu S=215 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta rezidential cu S=215 mp , se afla positionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona ANL , cu iesire directa la str. Romanitei ..

Terenul are o forma poligonala simetrica , positionat pe directia Est-Vest, cu dimensiuni de 4,80 x 44,23 , cu iesire de 4,80 m la strada , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare in sistem centralizat la limita de prop. compuse din : apa+canal+e.e. Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului

Drumul de acces la teren se constituie din str.Romanitei .

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

Vecinatatile terenului cu S= 215 mp:

- la Est – NC 7675
- la Vest – Lot 4
- la Nord – Lot 4
- la Sud – NC 4108



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*.

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

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

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

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

Analiza cererii

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

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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

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

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , ca posibilitati de dezvoltare , datorate vecinatatilor imediate cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este aceea de teren intravilan curti-construcții , 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,

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, Piata

Tabel negociere pret

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
215	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 (%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-8.00	-9.80	-8.30
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	72.00	88.20	74.70

Tabel de calcul

1 EUR= 5 05.2022 4.9471

Teren intravilan cu S= 215 mp , nr cadastral : 55434

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	215.0	430	544	500
Data ofertei	Mai 2022	Aprilie 2022	Aprilie 2022	Martie 2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		72.00	88.20	74.70
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		72.0	88.2	74.7
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)		72.00	88.20	74.70
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)		72.00	88.20	74.70
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				



Condiții de piață (data vanzării)	la piata Mai 2022	la piata Aprilie 2022	la piata Aprilie 2022	la piata Martie 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		72.00	88.20	74.70
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , lunile Aprilie si Martie 2022 , fata de subiect Mai 2022 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		72.00	88.20	74.70
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul care este tot rezidential.				
Localizare	Drobeta -zona Sala de Sport si ANL(periferic)	Drobeta -zona Carrefour (periferic)	Drobeta -zona Apolodor (periferic)	Drobeta -Zona Vereranii de Razboi (periferic)
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț corectat (Euro / mp)		72.00	88.20	74.70
Comparabila A B si C sunt situate in zone similare fata de subiect si nu se aplica ajustari .				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	215.0	430	544	500
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-3%	-12%	-9%
		-1.85	-10.58	-6.39
Se aplica o ajustare de 3 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (215-430) /100x 3% = -6.45% , comparabila B se va ajusta cu (215-544) /100x 3% =-12% , iar comparabila C se va ajusta cu (215-500) /100 x 3% =- 8.55%				
Deschidere la strada sau drum de acces	deschidere la drum de 4.86 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 (%)		-10%	-6%	-8%
		-7.20	-5.29	-5.60
Se aplica un procent de 0,5% ptr fiecare ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (5-25) x 0,5% = -10 % , comparabila B se va ajusta cu (5 -17) x 0,5% = -6 % iar ptr comparabila C avem (5 -20) x0,5 % = - 7,5 %				
Tipul de drum de acces	asfaltat	balastat	asfaltat	balastat
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		5%	0%	5%
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		3.60	0.00	3.74
		-5.45	-15.88	-8.25
Comparabilele A si C sunt drumuri balastate , fata de subiect care este asfaltat si se aplica ajustari de 5%, iar ptr comparabila B si nu se aplica ajustari				
Preț corectat (Euro / mp)		66.55	72.32	66.45



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
		-5%	-5%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		-3.33	-3.62	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		63.22	68.71	66.45
S-au aplicat ajustări de 5% ptr. fiecare utilitate în plus sau în minus, în cazul de față s-au aplicat ajustări de 5% ptr. comparabilele A și B și 0% ptr. comparabila C.				
ajustare totală netă		-9	-19	-8
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-12.2%	-22.1%	-11.1%
ajustare totală brută		16	19	16
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		22.2%	22.1%	21.1%
Preț corectat (Euro / mp)				66.45

Suprafața teren exclusiv = **215.00** mp

Valoare Euro = 14286.75

Valoare teren exclusiv = 70,678 LEI

Valoare totală teren rotunjită = **70,680** LEI

Valoarea estimată a terenului cu S=215 mp : 70.680 lei sau 14.290 Euro

1Euro = 4,9471 lei valabil ptr. 05.05.2022.

Valoarea unitară a terenului = 66,45 E/mp



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu S=215 mp , nr cadastral 55434 , CF 55434 , Certificat de Urbanism nr. 471/04.05.2022 , situat pe str. Romanitei FN , zona ANL , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un plan de situatie valid , cu vecinatati .

Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal .

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

La data vizionarii , terenul cu S=215 mp , nu avea sarcini constructive supraterane. In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii) a rezultat ca valoarea de piata a terenului ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	70.680 LEI Echivalent 14.290 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 66,45 E/mp , 1Euro = 4.9471 lei ptr. 05.05.2022

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
- certificat de urbanism nr.470/04.05.2022
- planul de situatie cadastral al proprietatii
- extras CF 11253/26.04.2011
- ortofotoplan
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A B si C
- fotografii.

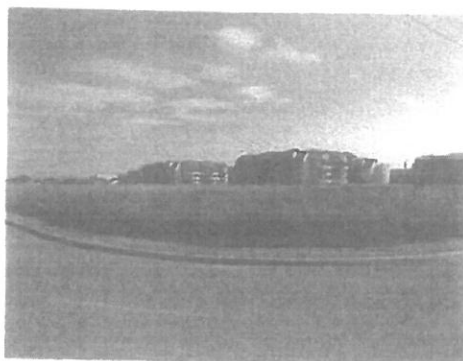
Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei

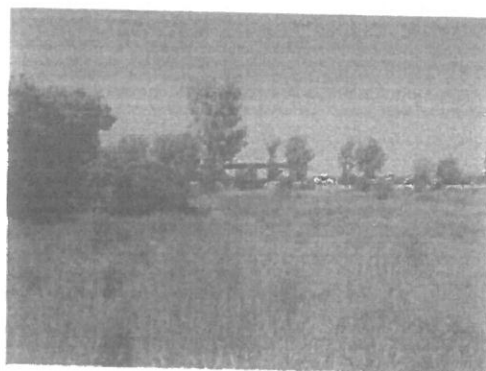


Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Teren cu S=215 mp , str. Romanitei FN , zona ANL

Imagini din zona



Imagini cu terenul





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. 16912/05.05.2022

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere contractul de servicii nr. 1452/13.01.2022 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru:

- imobil teren, în suprafața de 215 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, identificat cu NC 55434;

Raportul de evaluare este necesar în sensul demarării procedurilor legale privind stabilirea unei valori de piață.

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 1452/13.01.2022 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

Adrian Ofițeru

INSPECTOR,

Cristina Tătaru



ANCP

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI
Biroul de Cadastru și Publicitate
Imobiliară Drobeta-Turnu Severin**

Dosarul nr. 11253/26-04-2011

INCHEIERE Nr. 11253



REGISTRATOR Popescu Maria

ASISTENT REGISTRATOR Marcoci Andra

Asupra cererii introduse de LAPADAT SILVIA privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 4212/21-10-2010 emis de Primaria Drobeta Turnu Severin, Proces verbal nr. 4027 din 28.02.2011 emis de Primaria Municipiului Dr.Tr.Severin.;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata:

pentru serviciul cu codul: 232,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 55434, inregistrat in cartea funciara 55434 / UAT Drobeta-Turnu Severin avand proprietarii: Primaria Drobeta Turnu Severin in cota de 1/1 de sub B.2;
- se radiaza pozitia 1 din partea PIII in baza actului act administrativ nr. 4212 din 21/10/2010 emis de Primaria Drobeta Turnu Severin sub C/1 din cartea funciara 55434 UAT Drobeta-Turnu Severin;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlul restituire in natura mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **LAPADAT SILVIA, MOGOSANU NICOLAE**, sub B/6 din cartea funciara 55434 UAT Drobeta-Turnu Severin;

Prezenta se va comunica partilor:

Lapadat Silvia,

Silvia Lapadat,

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Drobeta-Turnu Severin / judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecatoreasca competenta.

Solutionata la data de: 02-05-2011

Registrator,
Popescu Maria

POPESCU MARIA
REGISTRATOR

MARCOCI ANDRA
Asistent Registrator,
Marcoci Andra

ASISTENT REGISTRATOR



Nr. cerere	11253
Ziua	26
Luna	04
Anul	2011

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Drobeta-Turnu Severin

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE



A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 55434
Comuna/Oras/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin

TEREN intravilan
Adresa: Drobeta-Turnu Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	55434	215	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 55434
Comuna/Oras/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin

11253 / 26.04.2011			
Act act administrativ, 4212, 21.10.2010, emis de Primaria Drobeta Turnu Severin, Proces verbal nr. 4027 din 28.02.2011 emis de Primaria Municipiului Dr.Tr.Severin.			
6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul restituire in natura, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	-
1	LAPADAT SILVIA		
2	MOGOSANU NICOLAE		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 55434
Comuna/Oras/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin

NU SUNT

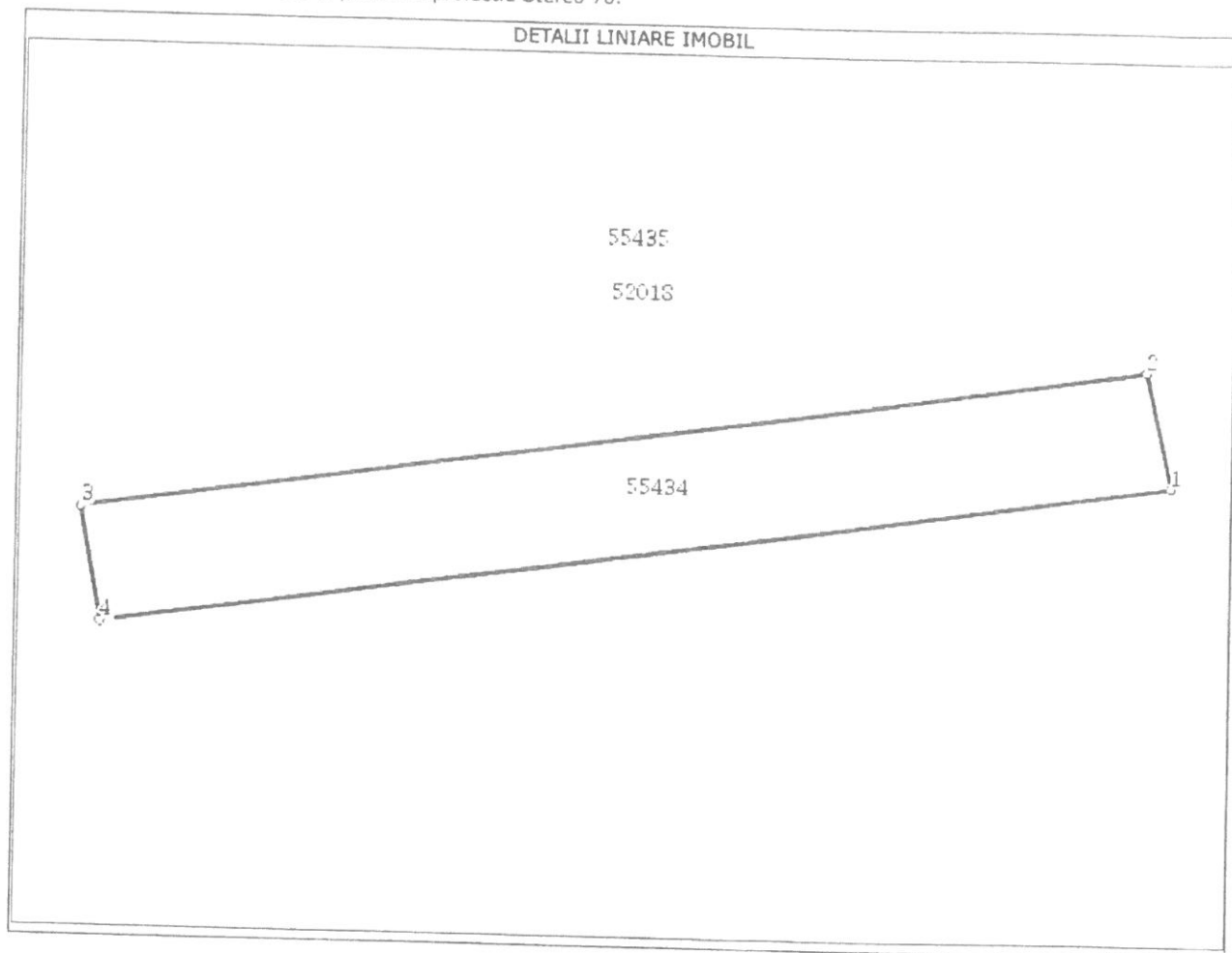
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCARA NR. 55434
Comuna/Oras/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin

TEREN intravilan
Adresa: Drobeta-Turnu Severin

55434	215	
-------	-----	--

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

1	curti constructii	DA	215	-	-	-	-
---	-------------------	----	-----	---	---	---	---

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

1	2	5
2	3	44
3	4	5
4	1	45

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara 232,

Asistent - registrator,
ANDRA MARCOCI

REGISTRATOR



ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 16 287 din 04.05 2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 441 din 04.05 2022

În scopul: Evaluare imobil 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. 16 287 din 02.05.2022.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ...MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul , sectorul, cod poștal, str. **Zona ANL (Str. Romaniței)** nr ., bl., sc. , et., ap. ., sau identificat prin ³⁾ **număr cadastral 55 434, carte funciară 55 434**

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, reînnoșată, 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 restituire în natură, dobândit prin Lege, cota de 1/1, în favoarea: **LĂPĂDAT SILVIA, MOGOȘANU NICOLAE**, conform **proces verbal de punere în posesie din 28.02.2011, număr cadastral 55 434, carte funciară 55 434**

2. REGIMUL ECONOMIC: Terenul cu nr. cadastral **55 434**, 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:

Evaluare imobil teren.

Terenul cu nr cadastral 55434, este situat în UTR 29, care prevede construirea de locuințe cu funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante, conform PUG aprobat prin HCL 219/2010 și conform HCL nr. 209/27.06.2019 pentru corectarea erorii materiale pentru indicii CUT din Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 219/2010.

POT propus = 85% , CUT propus = max. 3,2 (Lm), max. 5,0 (LM)

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

• Intre 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 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; se recomandă material de construcție de calitate și durabilitate: cărămidă, piatră, beton, metal, sticlă, finisaje simple, șarpantă, învelitori ceramice sau tablă

Conform HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și art. 3 din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii art. 3

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

Evaluare imobil 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 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 și canalizare

gaze naturale

Perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică

telefonizare

sistemul de iluminat public

transport urban

alimentare cu energie termică

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):

SC Brantner Servicii Ecologice SA

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

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

Expertiză tehnică pentru cerința esențială "rezistență mecanică și stabilitate"

studiu geotehnic studiu însoțire.

studiu privind sisteme alternative de eficiență ridicată energetică

Audit energetic

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

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

Aviz tehnic racordare alimentare cu energie electrică

Aviz tehnic racordare canalizare

Aviz tehnic racordare gaz

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România

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

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

MARIUS VASILESCU
L.S.

Secretar General al Municipiului,
MIRELA PĂSAT

Întocmit
Chircu Cornel

Șef Serviciu Urbanism
Maria Marghescu

Arhitect-șef**)**
ȘTEFAN BURLACU

Achitat taxa de scutit conform Chitanței nr _____ din _____ .2022

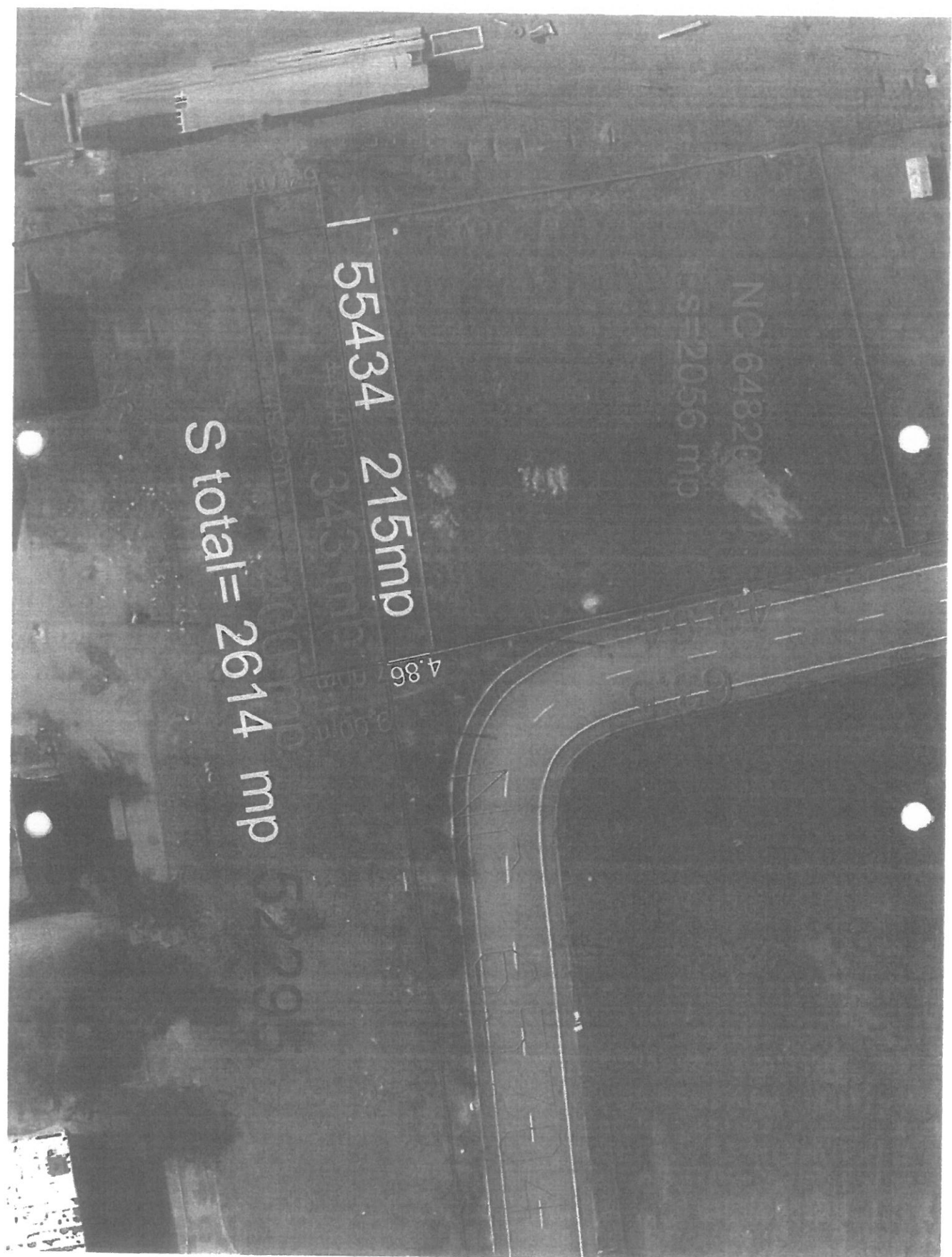
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

NC 64820
S=2056 mp

55434 215mp

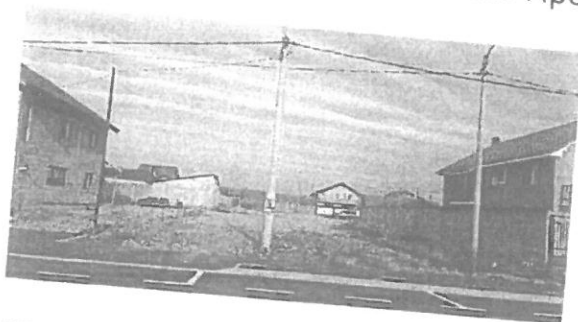
S total= 2614 mp

4.86



2. Postat 07 aprilie 2022

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



PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- 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 26 martie 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



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

