



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. 41

**privind vânzarea directă, cu plata în rate, a terenului în suprafață de 300 m²
situat în Drobeta Turnu Severin, strada Arieș, nr. 14 (zona Banovița, parcela nr. 22),
identificat prin NC 57993, domnului Ciuciu Florin**

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

- Raportul înregistrat sub nr. 89 / 20.01.2022 al Direcției Patrimoniu, privind aprobarea vânzării suprafeței de teren de 300 m², situat în municipiul Drobeta Turnu Severin, strada Arieș, nr. 14 (zona Banovița, parcela nr. 22), identificat prin NC 57993;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 90 / 20.01.2022;
- Dispozițiile art. 8 din Legea nr. 15 / 2003;
- Dispozițiile art. 364 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;
- Dispozițiile art. 18 din H.C.L. 99 / 2021;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de prevederile art. 129 alin. 2 lit. (c), coroborat cu alin. 6, lit. (b), art. 139 alin. 3 lit. (g) și 196 alin. 1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea directă, cu plata în rate, a imobilului teren în suprafață de 300 m², situat în Drobeta Turnu Severin, strada Arieș, nr. 14 (zona Banovița, parcela nr. 22), identificat prin NC 57993, în favoarea domnului Ciuciu Florin pentru un preț de 68.800 lei, adică 13.900 euro, cu un avans de 15%, restul de preț urmând a fi achitat în rate egale lunare, plătibile până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, în termen de 5 ani, la care se adaugă o dobândă anuală de 4%.

(2) În caz de neplată a 6 (șase) rate scadente de către cumpărătorul imobilului, vânzătorul va putea cere executarea silită asupra bunurilor și evacuarea deținătorului în condițiile legii.

(3) Până la achitarea integrală a prețului, imobilele cumpărate nu pot fi înstrăinate sau restructurate fără autorizarea prealabilă a vânzătorului. Vânzătorul își garantează încasarea prețului prin înscrierea ipotecii asupra bunurilor imobile la valoarea egală cu suma rămasă de achitat.

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 123T / 17.12.2021 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Octavian Bordei, valoarea de piață a imobilului este de 68.800 lei (13.900 euro), conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Contravaloarea serviciilor de evaluare, în sumă de 600 de lei, urmează a fi recuperată de la cumpărător, anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 4. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Direcției Economice și Direcției Patrimoniu din aparatul de specialitate al primarului.

Art. 5. Hotărârea se transmite Instituției Prefectului – Județul Mehedinți, Primarului municipiului Drobeta Turnu Severin și se comunică Direcției Economice și Direcției Patrimoniu din aparatul de specialitate al primarului.

Adoptată azi, 31.01.2022, în municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VERDEȘ GHEORGHE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL UAT,
PĂSAT MIRELA – ONUȚA**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Păsat Mirela - Onuța.

Nr.123T/17.12.2021

Primaria Proheta 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
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 2020 , **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 2020;

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 48364/14.12.2021 si a contractului de prestari servicii nr. 1894/22.01.2021 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii cu S=300 mp > , situat pe strada Aries nr.14 , CF 57993 , 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 furnizate de d-voastra, 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 2020.

Obiectul evaluarii .

valuarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=300 mp , delimitat , CF 57993 , NC 57993 , Certificat de Urbanism nr. 1548/9.12.2021 , situat pe str. Aries nr.14 , zona Statiei de 110 Kv Banovita , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	68.800 LEI Echivalent 13.900 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 46,34 Euro/mp

1Euro= 4,9492 lei , valabil ptr. 15 Decembrie 2021



Calculul valorii de concesiune ptr. 300 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:

- 68.800 lei : 49 ani x 49/25 = 2.752 lei/an (556 Euro/an).

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

- 2.752 lei/an : 12 luni = 229 lei / luna (46,3 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=300 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=300 mp , delimitat , CF 57993 , NC 57993 , Certificat de Urbanism nr.

536/18.07.2013 , situat pe str. Aries nr.14 , zona Statiei de 110 Kv Banovita , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

4.Scopul evaluarii .

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

5.Baza evaluarii .

Evaluarea executata in prezentul raport , este in concordanta cu cerintele clientului si reprezinta valoarea de piata , stabilita in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2020.

Conform acestor standarde :

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

6.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

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



6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu S= 300 mp a putut fi identificat exact , pe str. Aries nr.14 , existând un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament . Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina . Valoarea estimata poate sa constituie valoarea de piata a proprietatii. Valoarea este una globala , conform tranzactiilor de pe piata specifica.

7. Data de referinta a evaluării , moneda .

Data de referinta a raportului este 15.12.2021.

Data raportului este 17.12.2021.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9492 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 15 Decembrie 2021 , ora 12 , 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 recomandările SEV 2020 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluării .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren intravilan cu sarcini constructive ". Terenul este imprejmuit si utilizat .

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 01.09.2020 astfel :

- SEV – Cadru general
- SEV101 – Sfera misiunii de evaluare
- SEV 102 - Implementarea
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.
- SEV 310 – Evaluarea dreptului de proprietate
- Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluării :

- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu

12. Informatii utilizate

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



de amplasament .

Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc):

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

Informatii furnizate de catre agentii imobiliare (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 oferte 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= 300 mp a putut fi identificat pe str. Aries nr.14 , , ca teren cu sarcini constructive.

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

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

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

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

... 200 m, concesiune nr. 100/2000, Primăria Drobeta Turnu Severin



- 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



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

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

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

14.Declaratia de Conformitate.

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

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

Confirm ca :

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

15.Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara 43510/17.11.2021 , terenul cu S=300 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , str. Aries nr. 14 , nr cadastral 57993 CF 57993 avand :

- teren cu S=300 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

1883/07.08.2012

Act normative nr. 21883/07.08.2020 emis de Consiliul Local al municipiului DTS .

B3. Intabulare , drept de proprietate , cu titlu 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 speriferica a municipiului , zona statiei de 110 Kv Banovita

* Artere principale de circulatie : str. Aries , asfaltata.

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: str. Aries , asfaltata.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential 100%,
- Rețea de transport în comun – la 600 m
- Unități comerciale în apropiere – la 1300 m
- Unități de învățământ – la 1500 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 4500 m.
- Instituții de cult – 1300 m
- Sedii de bănci – la 2000 m



- Primaria – la 4000 m
- Parcuri – la 4000 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 la , cu o amplasare favorabilă , fara mijloace de transport în comun in apropiere .

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

Descriere terenului intravilan , S=300 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=300mp ,se afla pozitionat periferic , in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona statiei de 110 Kv Banovita , str. Aries nr.14 , cu iesire la o strada.

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

Vecinatatile terenului cu S= 300 mp :

- la Est – Lot 23
- la Vest – Lot 21
- la Nord – Lot 32 –strada
- la Sud - Lot.29



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 său este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și 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 proprietăților **rezidențiale**



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

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

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

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone de tip comercial-industrial.

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

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

Se preconizează o scădere a preturilor, datorată scăderii 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 află țara, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

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



dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie rezidentiala 100%. Conform observatiilor din zona , a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a Certificatului de Urbanism pus la dispozitie , 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 .

.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 2020* 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= 203 mp –Evaluare prin Piata , varianta 1

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
300	464	570	733
PREȚ OFERTA (EURO)	27,500	37,000	51,310
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 59.3	€ 64.9	€ 70.0
Marja de negociere estimată , 5-25 (%)	-2%	-2%	-2%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-1.19	-1.30	-1.40
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	58.08	63.61	68.60

Tabel de calcul

1 EUR=

15.12.2021

4.9492

Teren intravilan cu S= 300 mp , nr cadastral = 57993

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	300.0	464	570	733
Data ofertei	Decembrie 2021	Decembrie 2021	Decembrie 2021	Decembrie 2021
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		58.08	63.61	68.60
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%
Pret corectat		58.1	63.6	68.6
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		58.10	63.61	68.60
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		58.10	63.61	68.60
Conditii de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Conditii de plată (data vanzării)	Decembrie 2021	Decembrie 2021	Decembrie 2021	Decembrie 2021
Ajustare pentru cond. de plata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		58.10	63.61	68.60
Conditii de plata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele, luna Decembrie 2021, fata de subiect Decembrie 2021 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		58.10	63.61	68.60
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C, care sunt rezidentiale fata de subiect care este tot rezidential				
Localizare	Zona Statiei 110 Kv Banovita	Zona OCPI	Zona Carrefour	Zona Apollodor
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-20.0%	-15.0%	-12.0%
Pret corectat (Euro / mp)		-12	-10	-8
Comparabila A, B si C sunt situate in zone mai bune fata de subiect si se aplica ajustari de -20 % ptr. comparabila A, -15% ptr. comparabila B, iar ptr. comparabila C (cartier Apollodor) o ajustare de -10%				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	300.0	464	570	733
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-8%	-13%	22%
		-3.81	-7.19	13.07
Se considera un teren valoros de pana la 500 mp. Ptr. diferente se aplica o ajustare de +/- 5% ptr. fiecaree 100 mp diferenta.. Astfel comparabila A se va ajusta cu $(300-464)/100 \times 5\% = -8.2\%$, comparabila B se va ajusta cu $(300-567)/100 \times 5\% = -13.3\%$, iar comparabila C se va ajusta cu $(733-300)/100 \times 5\% = +21,65\%$				
Deschiderea terenului la un drum de acces	deschidere la o strada	deschiderea la o strada	deschiderea la o strada	deschiderea la o strada
ajustare pentru deschidere la un drum acces (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Nu se aplica ajustari ptr. comparabilele A B si C care au deschidere la o strada, fata de subiect care are deschidere la o strada				
Tipul de drum de acces	asfalt	balastat	balastat	asfalt
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		5%	5%	0%
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		2.32	2.70	0.00
		-1.49	-4.49	13.07



Se aplica ajustari de +5% ptr. comparabilele A B care au deschidere la un drum balastat si 0% ptr comparabila C care are deschidere la un drum asfaltat.				
Preț corectat (Euro / mp)		44.99	49.58	73.44
Utilitățile tehnico-edilitare in sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.+gaze	apa+canal+e.e.	fara utilitati la limita de prop.	apa+e.e.+gaz
		3%	12%	3%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		1.35	5.95	2.20
Preț corectat (Euro / mp)		46.34	55.53	75.64
S-au aplicat ajustari de 3% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus, in cazul de fata s-au aplicat ajustari ptr. compabilele A si C de +1 utilitati X 3% = 3%, ptr. comparabila B care nu are utilitatii o ajustare de 12%.				
ajustare totală netă		-12	-8	7
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-20.2%	-12.7%	10.3%
ajustare totală brută		19	25	24
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		32.9%	39.9%	34.3%
Preț corectat (Euro / mp)		46.34		

Suprafata teren exclusiv = **300.00 mp**
 Valoare Euro = **13902**
 Valoare teren exclusiv = **68,804 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita = **68,800 LEI**

Valoarea de piata estimata a terenului ar putea fi: 13.900 Euro sau 68.800 lei
 Valoarea unitara a terenului = 46,34 E/mp ,
 1 Euro= 4,9492 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect, un teren intravilan curti-construcții cu S=300 mp, delimitat, CF 57993, NC 57993, Certificat de Urbanism nr. 536/18.07.2013, situat pe str. Aries nr.14, zona Statiei de 110 Kv Banovita, municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți.

Ptr. terenul aflat în evaluare a putut fi prezentat un plan de situație valid, cu vecinatati. Terenul este împrejmuit și cu sarcini constructive.

Identificarea a fost realizată la fața locului, zonal.

Comparabile de vânzări au fost obținute de pe Internet ca valabilitate luna Decembrie 2021.

La data vizionării, terenul cu S=300 mp, avea sarcini constructive supratereane. În urma aplicării unei singure abordări de evaluare, Piața (Comparatii), au rezultat următoarele valori de piață:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII, DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIAȚA (rot.)	68.800 LEI Echivalent 13.900 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitară a terenului = 46,34 Euro/mp

1Euro= 4,9492 lei, valabil ptr. 15 Decembrie 2021

Calculul valorii de concesiune ptr. 300 mp de teren.

Concesiunea se face ptr. 49 de ani, dar cu plată în 25 de ani.

Plata anuală a redevenței concesiunii de 49 de ani și platibilă în 25 de ani:

- 68.800 lei : 49 ani x 49/25 = 2.752 lei/an (556 Euro/an).

Plata lunară a redevenței, ptr. o concesiune de 49 de ani, platibilă în 25 de ani : -

- 2.752 lei/an : 12 luni = 229 lei / luna (46,3 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 și 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 48364/14.12.2021
- extras de carte funciara 43510/17.11.2021
- plan de amplasament
- Certificat de Urbanism 1548/9.12.2021
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C
- fotografii.

Evalutor Autorizat ANEVAR

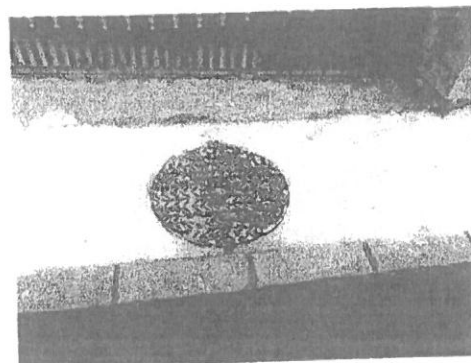
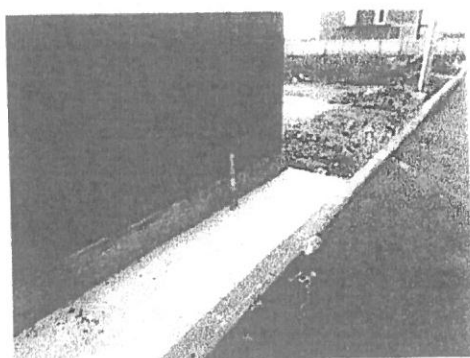
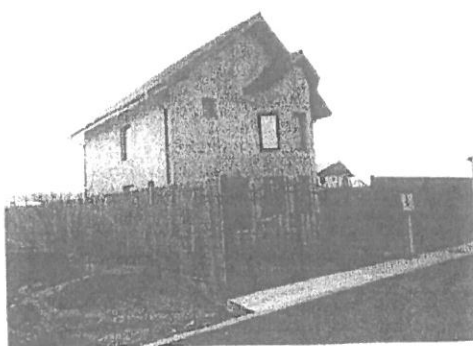
Ing. Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu $S=300$ mp , str. Aries nr.14
 Imagini din zona



Imagini cu terenul





MUNICIPIUL DROBETA TURNU
SEVERIN

Direcția Patrimoniu

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

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro

Nr. 48364 / 14.12.2021.



APROBAT

DIRECTOR,

LĂPĂDAT RADU

NOTA DE COMANDĂ

NR.

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.



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

1. Imobilul-teren în suprafață de 300 mp, situat în Municipiul Drobeta – Turnu Severin, strada Arieș nr.14, identificat cu NC 57993.

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

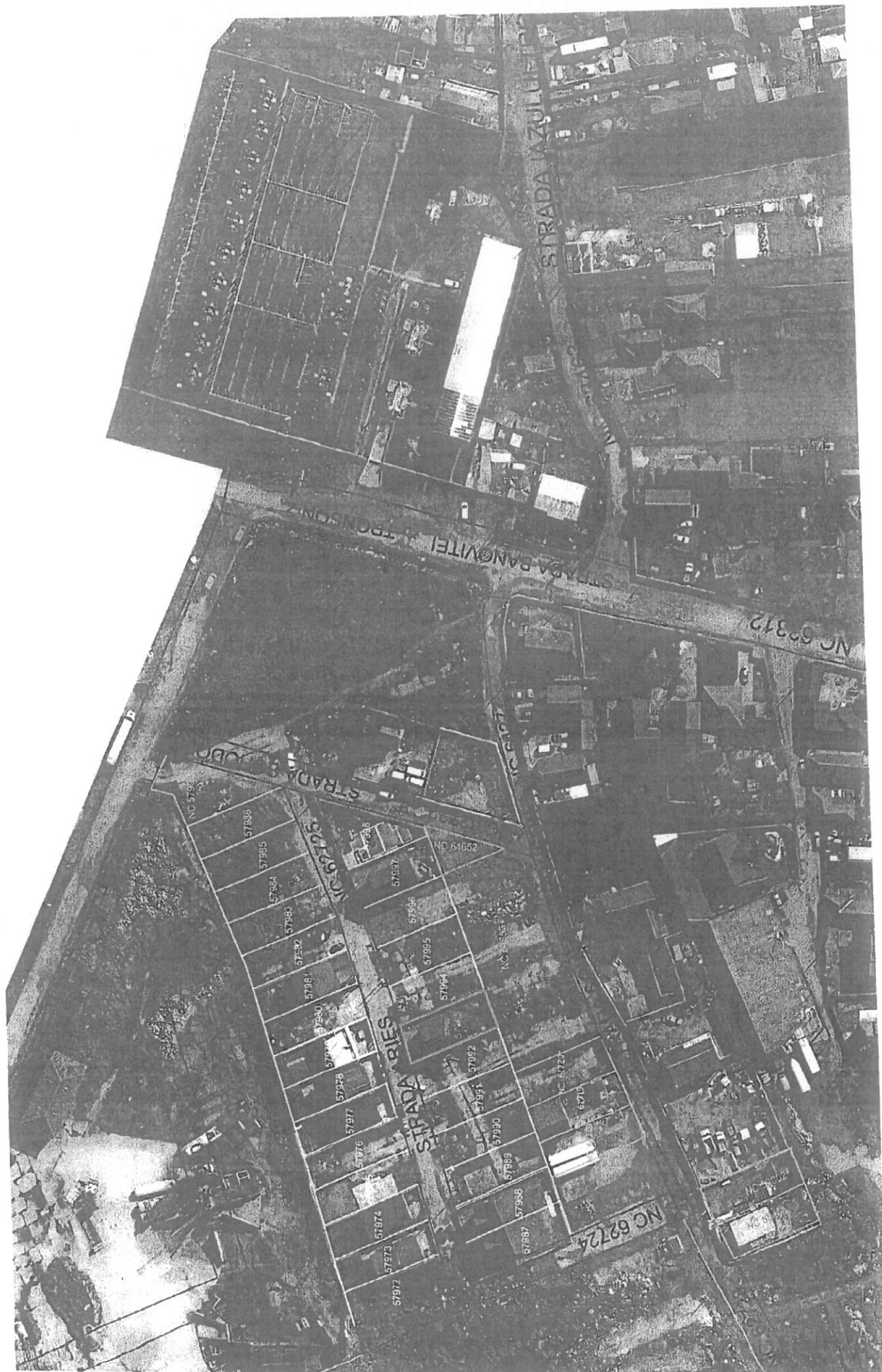
Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 1894/22.01.2021 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

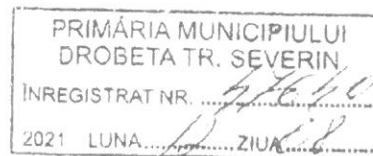
Felix Nuhain

REFERENT,

Laura Stoican



Florin Ciuciu



Domnule Primar,

Subsemnatul, Ciuciu Florin, cu domiciliul în Mun. Drobeta Turnu Severin, Str. Crișan nr. 63, bloc 01, scara 3, apartament 5, etaj 1, CNP 1830718280014, telefon 0733508844, în calitate de beneficiar al terenului situat în Drobeta Turnu Severin, Str. Arieș, nr. 14, în suprafață de 300 mp, cu numărul cadastral 57993, atribuit în folosință gratuită conform legii 15/2003 în vederea construirii unei locuințe, vă rog să-mi aprobați cumpărarea terenului menționat, conform art. 8 din Legea 15/2003, respectiv art. 5 din contractul nr. 13505/26.06.2013.

Menționez că am realizat locuința și anexez prezentei cereri următoarele documente:

1. Proces verbal atribuire în folosință nr. 11522/30.05.2013 (copie)
2. Contract atribuire teren nr. 13505/26.06.2013 (copie)
3. Plan de amplasament (copie)
4. Plan de trasare (copie)
5. Certificat de urbanism nr. 536/18/07/2013
6. Autorizația de construire nr 413/20.09.2013 (copie)
7. Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor pe terenul atribuit în folosință gratuită nr. 87/27.10.2016 (copie)
8. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 97/04.01.2017. (copie)
9. Cadastrul terenului nr 57993 (original)
10. Încheiere de intabulare construcție nr. 10785/05.04.2017 (copie)
11. Adresa nomenclatură stradală nr. 5182/10.03.2017 (copie)
12. Carte de identitate CIUCIU FLORIN (copie)
13. Carte de identitate CIUCIU MIOARA IONELA (copie)
14. Certificat de căsătorie. (copie)
15. Certificate fiscal privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local soț/soție (original)

Vă mulțumesc anticipat!

Data: 08.12.2021

Semnătura:

Florin Ciuciu



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57993 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 43510
Ziua 17
Luna 11
Anul 2021

Cod verificare
100109712621



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Nr. 14, Jud. Mehedinti, Strada Aries

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57993	300	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 57993-C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21883 / 07/08/2012		
Act Normativ nr. 25, din 21/02/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. DR. TR. SEVERIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN , CIF:44265581 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55386/Drobeta-Turnu Severin, inscrista prin incheierea nr. 6538 din 15/03/2011;	A1
22979 / 25/08/2020		
Act Administrativ nr. 21883, din 07/08/2020 emis de OCPI MH;		
B4	Se noteaza indreptare eroare materiala, in sensul ca in mod eronat s-a trecut la CIF Statul Roman, corect fiind: 4426581.	A1

C. Partea III. SARCINI

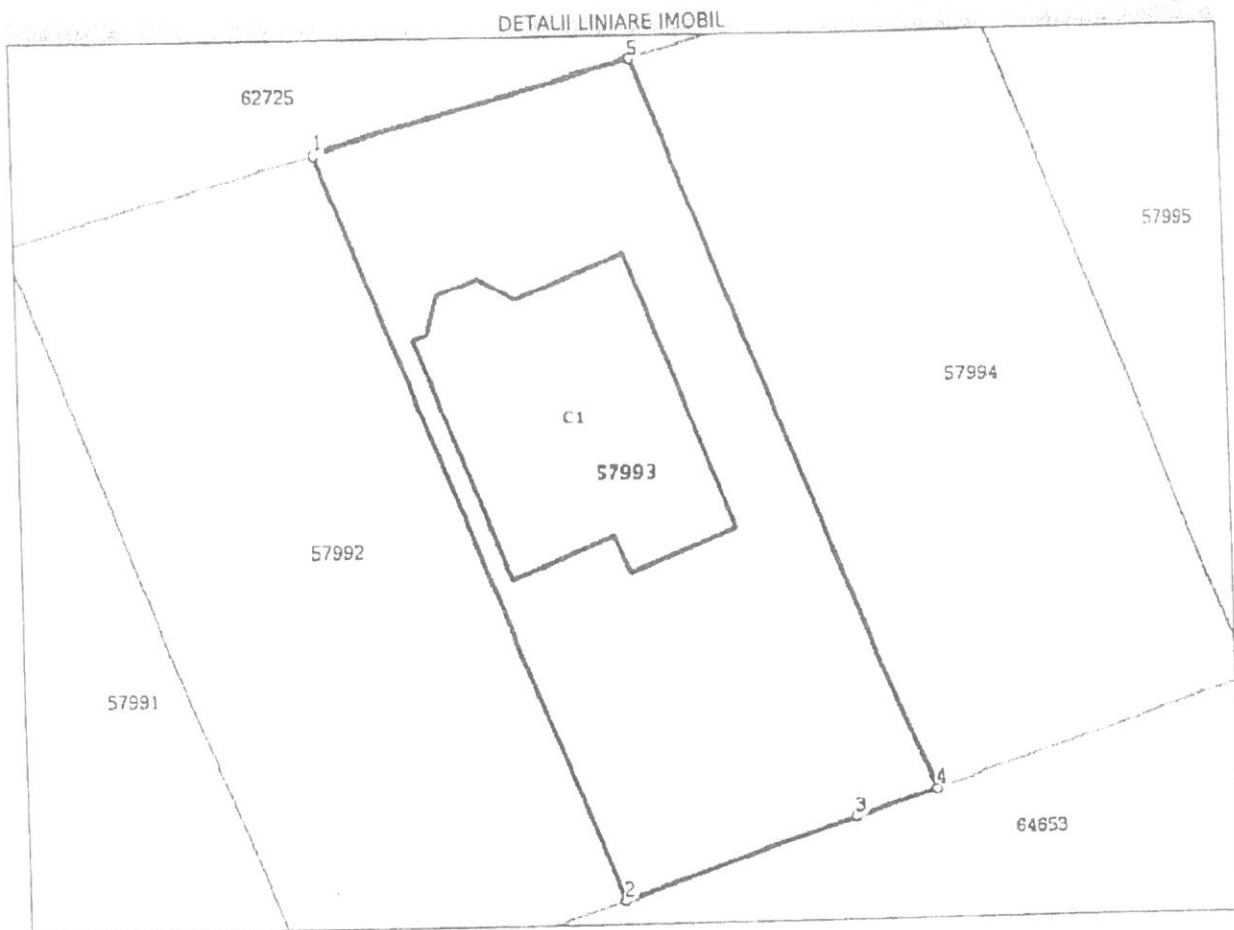
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
3166 / 07/02/2017		
Act Administrativ nr. 13505, din 26/06/2013 emis de Consiliul Local al Municipiului Dr Tr Severin;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTAGRATUITA pe toata durata existentei constructiei 1) CIUCIU FLORIN 2) CIUCIU MIOARA IONELA	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57993	300	

* 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	300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.077
2	3	8.387
3	4	2.826
4	5	26.502
5	1	11.258

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

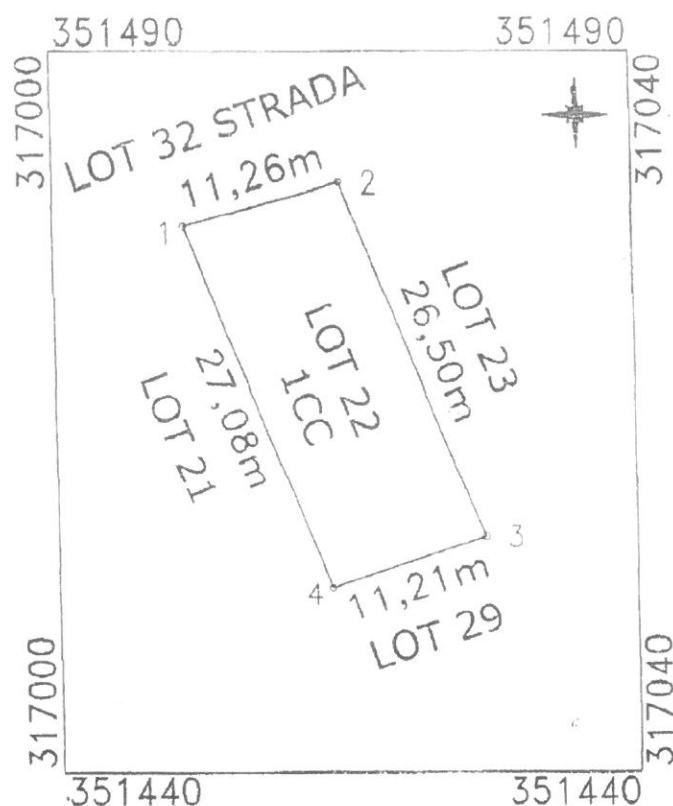
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpl.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/11/2021, 10:04

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Sc. 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adesa imobilului
57993	300 mp	Intravilan Dr.Tr.Severin Zona Banovita LOT 22
Cartea Funciara nr.	UAT	Dr.Tr.Severin



A Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	300	15000	Fara imprejmuire
Total		300	15000	Acces asigurat prin lotul 32
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni	
Total				
Inventar de coordonate			Executant Ing. Constantin Viorel MATU	
Sistem de proiectie STEREO 70			Data 20.06.2012	
Pct.	E(m)	N(m)	Se confirma suprafata din masuratori si in baza de date	
1	317008.988	351478.654		
2	317019.835	351481.669		
3	317029.535	351456.466		
4	317018.898	351452.836		

Suprafata totala masurata = 300 mp

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 47281 din 09.12 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1548 din 09.12 2021

În scopul: concesionare teren

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ DIRECTIA PATRIMONIU

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN, satul _____ sectorul _____, cod poștal _____ str. KOGĂLNICEANU, nr. 2, bl. VT3, sc. _____, et. _____, ap. P, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 47281 din 07.12.2021.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ str. B-DUL MIHAI VITEAZU, nr. 1R, bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____, sau identificat prin ³⁾ plan de situație, nr.cadastral 66520, nr.carte funciară. 66520.

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 aparține domeniului privat al Primăriei municipiului, conform act normativ nr.963 din 12.09.2002, act administrativ nr.95 din 27.04.2021.
2. **REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are categoria de folosință curți construcții.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG aprobat prin HCL nr.219/2010, terenul cu nr.cadastral 66520 în suprafață de 203 mp este situat în UTR 12(unitate teritorială de referință), care prevede - locuințe existente parter, P+1, P+1+M, P+2, locuințe înalte P+4, instituții publice, servicii, funcțiuni complementare zonei de locuit, spații plantate, căi de comunicație rutieră - strazi.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, în zonele rezidențiale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazine, garaje, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, care să nu afecteze funcțiunea de locuit.
- Sunt permise consolidări, supraetajări, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe existente sau alte funcțiuni complementare.
- Interdicție definitivă de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism (PUZ). Sunt permise doar reabilitări, consolidări și reparații.
- zone de protecție ale monumentelor de arhitectură.
- se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor special de intervenție: pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.
- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate.
- Interdicție definitivă de construire pe spațiile publice – trotuare, refugii pietonale, alei, spații plantate, etc.
- Interdicție definitivă de construire pe spațiile libere dintre blocurile de locuit, aceste spații i-si vor păstra funcțiunea de spații verzi plantate.
- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.
- 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

POT propus = 70% , CUT propus = max. 2,2 pentru Lm

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

concesionare teren

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie);
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale);

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ perspectivă 3D

☐ alimentare cu energie electrică

☐ iluminatul public

☐ 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):

☐ DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE ☐ SC BRANTNER SERV. ECOLOGICE

☐ Studiu Geotehnic

☐ Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

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

☐ Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în tesutul urban

☐ Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți

☐ INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

☐ Expertiza tehnică

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

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

g) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

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

PRIMĂRIA
(numele, prenumele și semnătura)
MARIUS VASILE SCRECIU

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
(numele, prenumele și semnătura)
PĂSAŢ MIRELA

Întocmit,
Ghinea Alexandra

Şef Serviciu,
Marla Măreşescu

ARHITECT ŞEF,

ŞTEFAN BURLACU

Achitat taxa de conform chitanţei nr. din

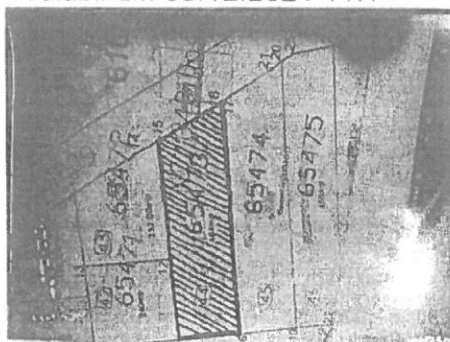
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de

Vanzari terenuri intravilane –Drobeta Turnu Severin
Decembrie 2021

1. Vand teren casa 27 500 EUR negociabil

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin

Valabil din 03.12.2021 11:1



Descriere

Vand teren intabulat, intravilan, zona OCPI, **464mp**, cu deschidere 13 mp cu apa canal si e.e. Pret 27500 Euro. ZonaOCPI. Publi24_1613423098
Vezi detalii pe www.romimo.ro

Tel = 0724/069089



2Teren de vanzare in zona Carrefour 37 000 EUR negociabil

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin [Vezi pe harta](#)
Valabil din 02.12.2021 17:36.53



Descriere

Vand teren in zona Carrefour, 570 m2 , deschidere la strada 18m , posibilitate la apa ,gaz, curent si canalizare, pret 65 euro m2 negociabil. Detalii la telefon

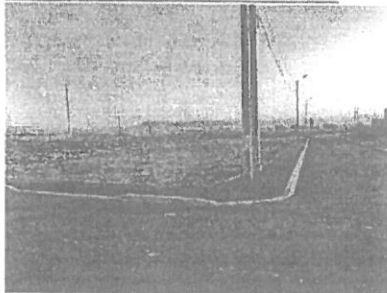
Tel.0729/156802



3 Postat 06 decembrie 2021

Teren de vânzare Cartier Apolodor 70 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 733 m²

Descriere

Teren de vânzare Cartier rezidential Apolodor , strada Calinesti.

Terenul are 733 m.p. , este racordat la apa și canalizare cu câte 2 racorduri de fiecare pentru un mai bun acces , este racordat la gaze naturale, curent trifazic, are patru accese la proprietate pentru o mai buna poziționare a casei și a întrărilor, este curatit, nivelat si balastat. Cartierul este nou și se afla în spatele Cora și Dedeman .Pretul este de 70 euro per metru patrat .

Pentru mai multe detalii tel. 0745484622

Vanzator



virgil

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ azi la 11:53

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 548 4622

