



Nr. 114 din 25.10. 2019

HOTĂRÂRE

privind aprobarea plății sumei de 207.620 lei, Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin, reprezentând contravaloarea terenului în suprafață de 3.932 mp, având NC 65319, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, zona Piciorul Podului lui Traian

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 14559 din 24.10.2019 al Președintelui Consiliului Județean Mehedinți, prin care se solicită aprobarea plății sumei de 207.620 lei, Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin, reprezentând contravaloarea terenului în suprafață de 3.932 mp, având NC 65319, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, zona Piciorul Podului lui Traian;

Luând în considerare Hotărârea nr.305/2019 a Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin, privind aprobarea trecerii terenului în suprafață de 3.932 mp situate în Drobeta Turnu Severin, Zona Piciorul Podului lui Traian, având NC 65319 din domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin în domeniul privat al Consiliului Județean Mehedinți;

În conformitate cu prevederile art. 360 - alin.(2) - Capitolul II: Trecerea bunurilor în domeniul privat - Titlul II: Exercițarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale - Partea V: Reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora trecerea unui bun din domeniul privat al unei unități administrativ – teritoriale în domeniul privat al altei unități administrativ – teritoriale, se face cu plata contravalorii bunului aferente valorii de inventar actualizate, în condițiile legii;

Văzând și avizele date în acest sens de comisiile de specialitate ale consiliului județean;

În temeiul dispozițiilor art. 173 - alin. 1 - lit. f), ale art. 182 alin. (1) coroborat cu alin.(3) și art.196 – alin.(1) – lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL JUDEȚEAN MEHEDINȚI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se ia act de Hotărârea nr.305/2019 a Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin, privind aprobarea trecerii terenului în suprafață de 3.932 mp situate în Drobeta Turnu Severin, Zona Piciorul Podului lui Traian, având NC 65319 din domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin în domeniul privat al Consiliului Județean Mehedinți.

Art.2 Se aprobă plata sumei de 207.620 lei, Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin, reprezentând contravaloarea terenului în suprafață de 3.932 mp, având NC 65319, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, zona Piciorul Podului lui Traian.

Art.3 Prin grija Serviciului, Administrație Publică Locală, Relația cu Consiliul județean, Petiții, prezenta hotărâre se va comunica părților interesate, precum și Instituției Prefectului Județului Mehedinți.

Adoptată astăzi, _____ 2019, în Municipiul Drobeta Turnu Severin.

INIȚIATOR:
PREȘEDINTE,
Av. Aladin Gigi Georgescu

AVIZEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL al JUDEȚULUI,
Jr. Ștefan Ladislau Mednyanszky

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea plății sumei de 207.620 lei, Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin, reprezentând contravaloarea terenului în suprafață de 3.932 mp, având NC 65319, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, zona Piciorul Podului lui Traian

Prin Hotărârea nr. 109 din 25.09.2019 Consiliului Județean Mehedinți a solicitat din motive obiective, trecerea terenului cu suprafața de 3.932 mp, număr cadastral 65319, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, zona Piciorul Podului lui Traian, din domeniul privat al UAT Drobeta Turnu Severin și administrarea Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin, în domeniul privat al UAT județul Mehedinți și administrarea Consiliului Județean Mehedinți;

Prin Hotărârea nr. 305 din 30.09.2019 Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin a aprobat trecerea terenului în suprafață de 3.932 mp situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Piciorul Podului lui Traian, având NC 65319 din domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin în domeniul privat al Consiliului Județean Mehedinți, cu respectarea prevederilor art.360 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Conform Anexei nr.1 la H.C.L. nr.305/2019 – „Raport de evaluare privind teren intravilan cu destinație istorică, cu S=3.932 mp, număr cadastral 65319, CF 65319, Certificat de Urbanism nr.1178/25.09.2019, teren care include și Piciorul Podului lui Traian, zona Muzeului de Istorie, Municipiul Drobeta Turnu Severin, Județul Mehedinți”, valoare de piață a terenului trecut în domeniul privat al Județului Mehedinți, este de 207.620 lei;

Față de cele prezentate și în conformitate cu prevederile art. 360 - alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, vă supun spre analiză, dezbateră și aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea plății sumei de 207.620 lei, Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin, reprezentând contravaloarea terenului în suprafață de 3.932 mp, având NC 65319, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, zona Piciorul Podului lui Traian.

INIȚIATOR:
PREȘEDINTE,
Av. Aladin Gigi Georgescu



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea plății sumei de 207.620 lei, Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin, reprezentând contravaloarea terenului în suprafață de 3.932 mp, având NC 65319, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, zona Piciorul Podului lui Traian

Prin Hotărârea nr. 109 din 25.09.2019 Consiliului Județean Mehedinți a solicitat din motive obiective, trecerea terenului cu suprafața de 3.932 mp, număr cadastral 65319, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, zona Piciorul Podului lui Traian, din domeniul privat al UAT Drobeta Turnu Severin și administrarea Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin, în domeniul privat al UAT județul Mehedinți și administrarea Consiliului Județean Mehedinți, în condițiile legii;


La această solicitare a Consiliului Județean Mehedinți, Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin a aprobat în ședința din data de 30.09.2019 Hotărârea nr. 305 privind aprobarea trecerii terenului în suprafață de 3.932 mp situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Piciorul Podului lui Traian, având NC 65319 din domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin în domeniul privat al Consiliului Județean Mehedinți, cu respectarea prevederilor art.360 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Din Anexa nr.1 la H.C.L. nr.305/2019 – „Raport de evaluare privind teren intravilan cu destinație istorică, cu S=3.932 mp, număr cadastral 65319, CF 65319, Certificat de Urbanism nr.1178/25.09.2019, teren care include și Piciorul Podului lui Traian, zona Muzeului de Istorie, Municipiul Drobeta Turnu Severin, Județul Mehedinți”, reiese valoare de piață a terenului trecut în domeniul privat al Județului Mehedinți, în sumă de 207.620 lei;

Față de cele prezentate și în conformitate cu prevederile art. 360 - alin.(2) - Capitolul II: Trecerea bunurilor în domeniul privat - Titlul II: Exercițarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale - Partea V: Reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora trecerea unui bun din domeniul privat al unei unități administrativ – teritoriale în domeniul privat al altei unități administrativ – teritoriale, se face cu plata contravalorii bunului aferente valorii de inventar actualizate, în condițiile legii;

Supunem spre dezbateră și aprobarea Consiliului Județean Mehedinți, proiectul de hotărâre privind aprobarea plății sumei de 207.620 lei, Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin, reprezentând contravaloarea terenului în suprafață de 3.932 mp, având NC 65319, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, zona Piciorul Podului lui Traian.

p. Arhitect Șef:
Șef serviciu,
ing. ALBU LILIANA DOINIȚA



Consilier juridic,
jr. ȘOCÎTE SILVIA



JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
DROBETA TURNU SEVERIN

HOTĂRÂREA NR. 305

privind aprobarea trecerii terenului in suprafata de 3932 mp
situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Piciorului Podului lui Traian,
avand NC 65319 din domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin in
domeniul privat al Consiliului Judetean Mehedinti

Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți:

Având în vedere:

- Hotararea Consiliului Judetean Mehedinti nr. 109 / 2019 privind solicitarea preluării terenului situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Piciorului Podului lui Traian, în suprafata de 3932 mp, avand NC 65319;
- Referatul de aprobare întocmit de Primarul Municipiului Drobeta Turnu Severin, inițiatorul proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr. 699 / 25.09.2019;
- Raportul de specialitate întocmit la nivelul Direcției Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Drobeta Turnu Severin, înregistrat sub nr. 700 / 25.09.2019 referitor la necesitatea și oportunitatea adoptării prezentei hotărâri;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin.

În conformitate cu prevederile art. 84, art. 129 din alin. 1, alin. 2 lit. (c), art. 139 alin. 1, alin. 2, art. 196, alin 1 lit. (a) și ale art. 360 din O.U.G. nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aproba trecerea terenului in suprafata de 3932 mp situat in Drobeta Turnu Severin, Zona Piciorului Podului lui Traian, avand NC 65319 din domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin in domeniul privat al Consiliului Judetean Mehedinti.

Art. 2 Se aproba raportul de evaluare care atesta valoarea terenului determinata in conditiile legii in vederea efectuarii platii contravalorii acestuia de catre Consiliul Judetean Mehedinti, conform Anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Direcției Patrimoniu, Direcției Cadastru – fond funciar și Direcției economice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Drobeta Turnu Severin.

Art. 4 Hotărârea se transmite Instituției Prefectului județului Mehedinți, Primarului Municipiului Drobeta Turnu Severin și se comunică direcțiilor nominalizate cu ducerea la îndeplinire.

Adoptată azi 30.09.2019 în Municipiul Drobeta Turnu Severin, Județul Mehedinți.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NARCIS BORDEA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Mirela Păsat**

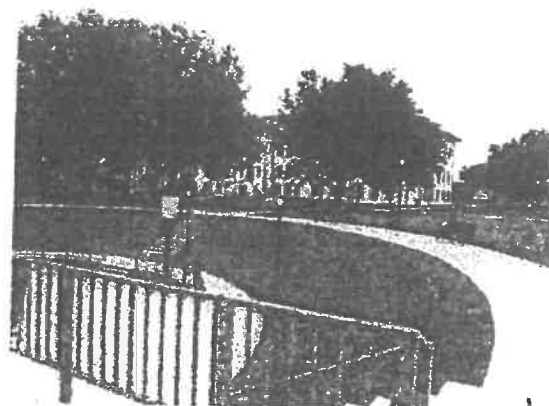
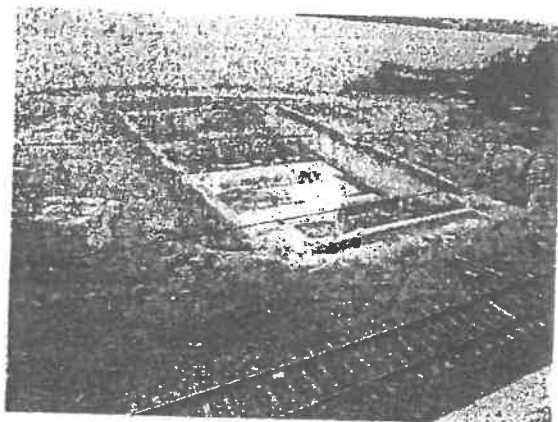
Client
Primaria Drobeta Tr. Severin

Nr. 116T/26.09.2019

(20)

RAPORT DE EVALUARE
privind

teren intravilan cu destinatie istorica , cu $S=3.932$ mp , numar cadastral 65319 ,
CF 65319 , Certificat de Urbanism nr.1178/25.09.2019 , teren care include si
Piciorul Podului lui Traian , zona Muzeului de Istorie , municipiul Drobeta Turnu
Severin , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 207.620 Lei sau 43.720 Euro

Septembrie 2019

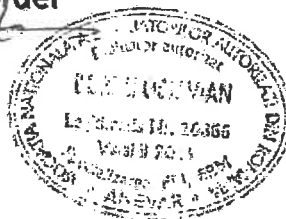
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren cu $S=3.932$ mp ,apartinand domeniului privat al Primariei DTS (vanzare)

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate.....	pag.3
Sinteza evaluarii.....	pag.4
Termenii de referinta ai evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Cea mai buna utilizare.....	pag.18
Analiza datelor , evaluari.....	pag.19
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.24
Fotografii.....	pag.26
Anexe	fara paginatie

Intocmit
Ing. Octavian Bordei



Declarația de Conformitate ,

Prin prezenta certific în limita cunoștințelor și a informațiilor deținute , 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 2018 , 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.

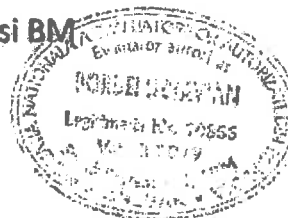
Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici; Implicarea evaluatorului în această misiune nu 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 2018;

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

Evaluator Octavian Bordei , EPI și BM
Membru Titular ANEVAR

Octavian Bordei



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma solicitarii d-voastra in SICAP din data de 23.09.2019 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan cu S=3932 mp> , delimitat , numar cadastral 65319 , CF 65319 , teren care include si Piciorul Podului lui Traian , zona Muzeului de Istorie , 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 date 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 Directia de Patrimoniu , este limitata in timp.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2018.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu destinatie istorica cu S=3932 mp , delimitat , numar cadastral 65321 , CF 65321, zona Muzeului de Istorie municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti . In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii) opinia evaluatorului este ca valoare de piata a terenului intravilan cu S=3932 mp , amplasat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona Piciorul Podului lui Traian si a Muzeul de Istorie , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA A TERENULUI CU S=3.932 MP , DETERMINATĂ PRIN PIATA	207.620 LEI Echivalent 43.720 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea estimata a terenului = 207.620 lei sau 43.720 Euro

Valoarea unitara a terenului = 11,12 E/mp , 1 Euro = 4,7485 lei ptr. 25.09.2019.



Raport de evaluare teren cu S=3.932 mp ,apartinand domeniului privat al Primariei DTS (vanzare)

Nota :

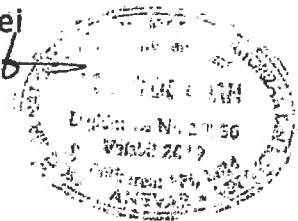
- deoarece terenul aflat in evaluare include si zona Piciorului podului lui Traian cu S=844 mp , zona aflata in centrul terenului aflat in evaluare , terenul ramas devine fractionat si greu construibil si prin prisma Certificatului Urbanism emis , care impune masuri restrictive , fapte care conduc la o valoarea de piata mica a terenului.
- 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 liber de sarcini constructive cu S=3.932 mp , cu putine utilitati edilitare la limita de proprietate .
- 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 ,

Evaluator Autorizat ANEVAR

Ing. Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat : Octavian Bordei , autorizat EPI si EBM , leg.10866

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

Cod de inregistrare fiscala :193842352

Telefon .0744/581141

E-mail :tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului.

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu destinatie istorica cu =3932 mp , delimitat , numar cadastral 65321 , CF 65321, zona Muzeului de Istorie municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

Nota :

- deoarece terenul aflat in evaluare include si zona Piciorului podului lui Traian cu S=844 mp , zona aflata in centrul terenului aflat in evaluare , terenul ramas devine fractionat si greu construibil si prin prisma Certificatului Urbanism emis , care impune masuri restrictive , fapte care conduc la o valoarea de piata mica a terenului.

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

..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 2018.

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 evaluării, terenul a putut fi indentificat exact existând un plan de amplasament cadastral, în lipsa proprietarului.

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integrabil, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină.

Valoarea estimată poate să constituie valoarea de piață a terenului.

Valoarea este una globală, conform tranzacțiilor de pe piață specifică.

7. Data de referință a evaluării, moneda .

Data de referință a raportului este 24.09.2019.

Data raportului este 25 Septembrie 2019.

Cursul de schimb BNR la data de referință a raportului :

1 Euro = 4,7485 lei

3. Data inspecției proprietății .

Inspecția a fost realizată în data de 24.09.2019, ora 10, fără proprietar .

10. Tipul valorii estimate .

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmarit recomandările SEV 2018 cu aplicații în SEV 101 – Premizele evaluării (sfera misiunii de evaluare).

Proprietatea evaluată este de natură unor proprietăți imobiliare de tip "teren intravilan cu sarcini constructive". Proprietatea, conform celei mai bune utilizări ale acesteia este fără restricții, impuse de formă și dimensiune și de destinația terenurilor învecinate, putându-se proceda la estimarea unei "valori de piață", utilizabilă ptr. scopul propus .

11. Cadrul legislativ, standarde

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza și în spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR intrate în vigoare la 01.01.2018 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 Severin .
- b. Legislația privind protecția mediului .
- c. Certificatul de Urbanism al terenului .

12. Informații utilizate

Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafața terenului.

Raport de evaluare teren cu S=3.932 mp ,apartinand domeniului privat al Primariei DTS (vanzare)



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 si Public 24 .
 Piata imobiliara referitoare la ofere si cereri de proprietati imobiliare similare din zona in care se situeaza proprietatea supusa evaluarii.

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze.

Evaluatorul a examinat zona proprietatii , fara proprietar , cu un plan de amplasament valid , intocmit in baza unei ridicari cadastrale , un extras de carte funciara si Certificatul de Urbanism al terenului . 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.

Prin Certificatul de Urbanism emis sunt interzise lucrari de constructie in situl arheologic " Piciorul podului lui Traian " ci numai numai constructii demontabile si lucrari de amenajare si modernizari.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identifica si descrisa in raport , in ipoteza in care aceasta 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 (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 material ilustrative 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 , 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 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 .

13.2 Ipoteze speciale :

- 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 legala a proprietatii (extras de carte funciara) ;evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie planul de general de zona , 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 respnsabilitate 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 concret , in baza plansei cadastrale si a vecinilor din zona , existand strazi si zone marcate .
- s-a pus la dispozitia evaluatorului Certificatul de Urbanism al terenului , astfel ca acesta poate fi utillizat partial si restrictiv.
- 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 prezntului 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 acceptam 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.
- 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 proprietatii imobiliare subiect , teren intravilan.

1. A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 22206/16.07.2019 , CF 65321 , nr cadastral 65319 , terenul intravilan are un S= 3932 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti , zona Piciorul Podului lui Traian si Muzeul de Istorie.

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 22206/16.07.2019 .

Foia de proprietate se mentioneaza :

2206/16.07.2019.

Act notarial nr. 1136/09.07.2019 emis de BNP Serban Cosmin Alexandru .

B1. Se infiinteaza caetea funciara 65319 a imobilului cu numar cadastral 65319 /Drobeta Turnu Severin , rezultat din dezmebrarea imobilului cu numarul cadastral 53961 inscris in Cartea Funciara 53961 .HCL 57/25.09.2008 a Primariei Drobeta Turnu Severin .

B2. Intabulare , drept de proprietate , cu titlu de drept neschimbat in domeniul privat , dobandit prin Lege , cota actuala de 1/1 , in favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin , in administrarea Consiliului Local al municipiului DTS.

Partea a III –Foia de sarcini.

Nu sunt .

Evaluatorul a avut la dispozitie :

- extrasul de carte funciara 22206/16.07.2019 .
- certificatul de urbanism 1178/25.09.2019
- planul de amplasament al terenului .
- ortofoplanul terenului.

Nu se cunoaste daca exista restrictii de construire pe teren.

4. Descrierea zonei de amplasare

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la recensamantul din 2012 , de cca. 92.000 de locuitori si o suprafata de cca.32.000 Ha.

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

Proprietatea este amplasata in zona Piciorul Podului lui Traian si Muzeul de Istorie.

* Artere principale de circulatie : B-dul Carol

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

...planul terenului

Raport de evaluare teren cu S=3.932 mp ,apartinand domeniului privat al Primariei DTS (vanzare)



Calitatea rețelelor de transport: B-dul Carol , asfaltat.

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier cu constructii tip rezidential 100%
 - În zonă se află :
 - Rețea de transport în comun – la 800 m
 - Unități comerciale în apropiere , la distanță de 800 m
 - Unități de învățământ – la 1200 m
 - Unități medicale - Spitalul Judetean la 3500 m.
 - Instituții de cult – la 1100 m.
 - Sedii de bănci – 2.100 m (BRD).
 - Primaria – la 2.100 m
 - Parcuri – la 2.100 m
 - Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 100 m
- Utilități edilitare la limita proprietatii.

- Rețea urbană de energie electrică: *Nu*
- Rețea urbană de apă: *Nu*
- Rețea urbană de termoficare: *Nu*
- Rețea urbană de gaze: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare: *Da*

Concluzie privind zona de amplasare Zona unde este amplasată proprietatea este un sit arheologic , cu o amplasare semifavorabilă , cu mijloace de transport în comun in 800 m , cu e.e.

5. Descrierea terenului cu S=3992 mp.

Suprafata preluata din planul de situatie anexat este de 3992 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii cu destinatie istorica , se afla positionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona Piciorul Podului lui Traian si Muzeul de Istorie.

Terenul este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare in sistem centralizat energie electrica +apa , la limita de proprietate.

Terenul nu este liber de sarcini constructive supraterane si nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana.

Drumul de acces la teren se face din curtea Muzeului de Istorie..

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

Vecinatati :

- la Est – Lot 4 , la Nord – NC 8444
- la Vest – Lot 1 , la Sud – Lot 3

Piata Severineana

Date generale.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact cu scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri (bani) sau servicii .Fiecare prop. imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente , numarul de vanzatori sau cumparatori este relative mic , prop. imobiliara avand valori ridicate , care necesita o putere mare de cumparare , ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor , schimbarea nivelului salarilor , a potentialului financiar al unei societati , fiind puternic influentate si de tipul finantare oferit , termen de rambursare si dobanzi. Spre deosebire de alte pietele , piata imobiliara nu se autoregleaza si poate fi infuentata de reglementari guvernamentale sau locale. Cerele de oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru , dar acest punct este teoretic si greu de atins.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati , de multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi private ca investitii de lunga durata , sunt putin lichide iar procesul de vanzare poate fi indelungat. Datorita acestor factori sunt greu de previzionat factorii comportamentali ai pietele imobiliare.

In functie de nevoile , dorintele , motivatiile , localizarea , tipul si varsta participantilor la piata , pe de o parte s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale . comerciale , industriale , agricole sau specializate) .

Piata imobiliara specifica bunurilor evaluate.

Piata imobiliară din Municipiul Drobeta Turnu Severin este o piață activă. Tranzacțiile imobiliare care sunt în municipiu sunt legate mai ales de apartamente situate în blocuri de locuințe , proprietăți rezidențiale (case si terenuri) și mai puțin spații industriale, comerciale , de birouri, producție și depozitare sau terenuri destinate construcțiilor industriale.

Incepand cu anul 2000 pretul de vanzare al terenurilor au inceput sa creasca spectaculos , functie de scopul achizitiei.

Previziunile specialistilor de piata imobiliara , expuse in anul 2006 , prin care sustineau cresteri de preturi ptr. terenuri de 200-300 % , ptr. anul 2008 , s-au adeverit In anul 2008 , pretul terenurilor comerciale si rezidentiale erau cuprinse astfel :

- terenuri cu scop comercial tranzactionate pe B-dul Tudor Vladimirescu , cu S=400-500 mp intre Smardan si Topolnita erau cuprinse intre 800-1000 Euro/mp ,
- terenuri rezidentiale in zone centrale si mediane cu S=400-500 mp erau cuprinse

intre 200-300 Euro/mp .

- in zonele limitrofe , periferice (Alunis , Aeroport , fostul IJCM , etc) ptr. terenuri de 400-500 Euro/mp erau cuprinse intre 50-80 Euro/mp.

Dupa anul 2008 , preturile au cunoscut un regres semnificativ , astfel ca in prezent se prezinta , aproximativ , astfel :

- terenuri cu scop comercial tranzactionate pe B-dul Tudor Vladimirescu , cu S=400-500 mp intre Smardan si Topolnita sunt cuprinse intre 120-150 Euro/mp.

- terenuri rezidentiale in zone centrale si mediane cu S=400-500 mp sunt cuprinse intre 50-80 Euro/mp.

- in zonele limitrofe , periferice (Alunis , Aeroport , ANL , fostul IJCM , fostul Abator , Gura Vaii , CCH , Serpentina Rosiori etc) ptr. terenuri de 400-500 Euro/mp sunt cuprinse intre 25-50 Euro/mp.

Piata chiriilor.

Piata chiriilor a avut si ea evolutii spectaculoase , dar regresive , situindu-se in 2008 astfel :

- chirii hale(functie de marime)= 2,5-4 Euro/mp(fara TVA)

- birouri (cladiri administrative) , functie de zona :

-a) zona 0 – 10-20 Euro/mp (fara TVA)

-b) zona 1,2, 8-15 Euro/mp (fara TVA)

-c) zona 3 (zona in cauza) , 4-10 Euro/mp (fara TVA)

In prezent , in anul 2019 , conform datelor culese , acestea se situeaza astfel:

- chirii hale(functie de marime)= 0,5-2 Euro/mp(fara TVA)

- birouri (cladiri administrative) , functie de zona in evaluare intre 2-5 E/mp.

- spatii comerciale , functie de zona si marime , in intervalul 2-7 E/mp.

Analiza Ofertei

Pe piata imobiliara , oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi , pe o piata data , intr-o anumita perioada de timp.

Oferta de terenuri si imobile cu destinatie industriala este relativ scazuta , aproape inexistenta .Vanzarile de terenuri in zone rezidentiale (centrale si mediane) ptr. scopuri de constructia de imobile de case ptr. municipiul Drobeta Turnu Severin la data evaluarii , in zone centrale si mediane sunt aproape inexistente , ramanand terenuri in zone marginase , terenuri nedezvoltate si care nu sunt inscrise in PUG-ul municipiului , ca fiind zone extravilane.

Oferta de vanzari imobiliare cu caracter rezidentiale este sustinuta de 2-3 agentii imobiliare si 2 publicatii saptamanala si care la data evaluarii aveau publicate asemenea anunturi , cca. 20-30 buc.

Analiza cererii.

În general, cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale : **calitativ și cantitativ.**

Cantitativ putem discuta sub aspectul crizei , ca după anul 2008 , numărul de terenuri și rezidențiale , la vânzare , au scăzut semnificativ , prin scăderea puterii economice și financiare a societăților comerciale și a persoanelor fizice, interesate de asemenea achiziții .

Calitativ putem spune că în ultima perioadă nu s-au mai construit rețele edilitare în sistem centralizat , fapt ce a dus la scăderea pretului vânzării de terenuri , fără rețele edilitare .

De asemenea , societățile care dețineau în portofoliu asemenea proprietăți , s-au grăbit cu vânzarea , fără să facă un marketing adecvat , ducând la prăbușirea prețurilor .

Echilibrul pieței, previziuni.

Punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor , datorită instabilității economice . În general anul 2019 va fi caracterizat prin proiecte rezidențiale destinate segmentului mediu de consumatori , deoarece există o ofertă mare și o cerere mică spre medie de cumpărare (terenuri , apartamente și case) .

Cererea potențială și posibilă ptr. utilizări alternative .

Datorită tipului proprietății și caracteristicilor tehnico-constructive nu există posibile utilizări alternative , în consecință nu există nici cerere ptr. o altă utilizare a proprietății , decât industrial -comercială.

Vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia.

Se precizează că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment în media pieței , datorită amplasării într-o zonă mediană și a puterii de cumpărare scăzută , acest fapt estimăm că acest fapt se va menține și în acest an.

Impactul unor evenimente previzibile la data evaluării .

Datorită acordării cu greutate de credite bancare , lipsa finanțării va duce în continuare la scăderea prețurilor apartamentelor un principal cu 3-4 camere. Pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței imobiliare din ultima perioadă și anume scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și continuarea trendului de creștere a prețului proprietăților imobiliare de tip teren rezidențial industrial-comercială.

Abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață.

Opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin comparații de piață ; informațiile utilizate privind proprietățile imobiliare comparabile fiind preluate din

tranzactii si oferte cu proprietati similare la data evaluarii.

Concluzii

Concluzionand, putem spune ca piata severineana este o piata activa si dezechilibrata in favoarea vanzarii de imobile rezidentiale (apartamente ,case si terenuri) in special terenuri rezidentiale nedezvoltate si aproape inexistentia ptr. terenuri comerciale si hale industriale.

Cea mai buna utilizare.

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 sit arheologic . Certificatul de Urbanism nr. pus la dispozitia evaluatorului , confirma cele mentionate si admite posibilitatea numai a unor lucrari de consolidare sau amenajare si a unor constructii demontabile..Tinand seama de marimea terenului (3932 mp) s-a considerat in evaluare ca teren intravilan curti - constructii , liber de sarcini constructive , , avand cea mai buna utilizare ca teren intravilan curti –constructii , cu destinatie istorica.

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 abordarile care poate fi luata in considerare este numai abordarea prin Piata(Metoda comparatiei directe)

1.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 abordărilor 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

Raport de evaluare teren cu S=3.932 mp ,apartinand domeniului privat al Primariei DTS (vanzare)

formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață se bazează pe informații de piață.

În capitolul *Definiții SEV 2018* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect , cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

Grila de piata

Nr.crt	Criterii si elemente de comparatie	Teren aflat in evaluare	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparatiei				
1	Drepturi de prop.transime	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restrictii legale	nu sunt	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similar	similar	similar
4	Conditii de vanzare	normale	similar	similar	similar
5	Conditiiile pietii	Septembrie 2019	Septembrie 2019	Septembrie 2019	Septembrie 2019
6	Cea Mai Buna Utilizare	Intravilan cu destinatie -istorica	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential
7	Localizarea (Drobeta Turnu Severin)	Zona Piciorului podului lui Traian	Zona Aeroport	Zona Aeroport	Zona Giratoriu Halanga
8	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp)	3932	2989	2789	1000
	Planeitate	Plan	similar	similar	similar
	Front stradal (m)	Nu s-a putut determina deschiderea la un drum de acces	Nu s-a putut determina deschiderea la un drum de acces	Nu s-a putut determina deschiderea la un drum de acces	Nu s-a putut determina deschiderea la un drum de acces
	Utilitati	apa +e.e.	fara utilitati la limita de proprietate	fara utilitati la limita de proprietate	fara utilitati la limita de proprietate
9	Pret (Euro/mp)		€ 19	€ 21	€ 17

Evaluare prin Piata - Tabel negociere de prêt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
3932	2989	2789	1000
PREȚ OFERTA (EURO)	56,791	58,569	17,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 19.0	€ 21.0	€ 17.0
Marja de negociere estimată (%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-1.90	-2.10	-1.70
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	17.10	18.90	15.30

Evaluare teren cu S=3932 mp

Teren intravilan cu S= 3932 mp , numar cadastral 65319 1 EUR/1 LEU= 25 09.2019 4.7485

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	3932	2989	2789	1000
Data ofertei	Septembrie 2019	Septembrie 2019	Septembrie 2019	Septembrie 2019
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		17.10	18.90	15.30
Marja de negociere (-10%) se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate , conform tabel de negociere .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
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)		0	0	0
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzarii)	la piata Septembrie 2019	la piata Septembrie 2019	la piata Septembrie 2019	la piata Septembrie 2019
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , luna Septembrie 2019 , fata de subiect care este luna Septembrie 2019 si nu se aplica ajustari.				

Raport de evaluare teren cu S=3,932 mp ,apartinand domeniului privat al Primariei DTS (vanzare)

Destinatia terenului	sit arheologic	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		-30%	-30%	-30%
		-5.13	-5.67	-4.59
Pret corectat		11.97	13.23	10.71
Se aplica ajustari ptr. terenurile comparabile care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare , care este amplasat intr-un sit arheologic cu probleme constructive				
Localizare	Zona muzeul de istorie	Zona Aeroport	Zona Aeroport	Zona Giratoriu Halanga
ajustare pentru		5.0%	5.0%	10.0%
localizare (Euro / mp)		1	1	2
Pret corectat (Euro / mp)		12.83	14.18	12.24
Comparabilele A si B sunt situate in zona Aeroport, in zone mai putin bune si se aplica o ajustare de +5% , iar ptr. comparabila C situata intr-o zona mai rea se aplica o ajustare de				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	3932	2989	2789	1000
ajustare pentru		-5%	-6%	-15%
suprafata (Euro /mp)		-0.60	-0.81	-1.79
Se considera un teren valoros pana la 500 m , ptr. diferente in plus sau in minus se aplica ajustari de 0,5% /100 ml. Comparabila A se va corecta cu $(2989-3932)/100 \times 0,5\% = -4,7\%$, comparabila B se va corecta cu $(2789-3932)/100 \times 0,5\% = -5,71\%$, iar comparabila C se va corecta cu $(1000-3932)/100 \times 0,5\% = -14,66\%$				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	nu s-a putut stabili deschiderea la un drum de acces	nu s-a putut stabili deschiderea la un drum de acces	nu s-a putut stabili deschiderea la un drum de acces	nu s-a putut stabili deschiderea la un drum de acces
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Deoarece nu s-a putut stabili deschiderea la un drum de acces nu s-au putut aplica ajustari.				
Teren cu sarcini supraterrane	Da	Nu	Nu	Nu
ajustare pentru sarcini (Euro / mp)		-15%	-15%	-15%
		-1.92	-2.13	-1.84
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-2.53	-2.94	-3.63
S-au aplicat ajustari de -15% ptr. terenurile care nu au sarcini constructive supraterrane				
Pret corectat (Euro / mp)		10.30	11.24	8.61
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+e.e	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
		8%	8%	8%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.82	0.90	0.69
Pret corectat (Euro / mp)		11.12	12.14	9,22
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , ptr. comparabilele A B si C fara utilitati la limita de proprietate si s-au aplicat ajustari de 2 utilitati x 4% =8%.				

ajustare totală netă		-1	-1	-1
ajustare totală netă (% din prețului de vânzare)		-5.0%	-5.8%	-9.2%
ajustare totală brută		4	5	6
ajustare totală brută (% din prețului de vânzare)		24.6%	25.3%	38.2%
Preț corectat (Euro / mp)		11.12		

Suprafața teren exclusiv = **3,932.00** mp

Valoare Euro = 43723.84

Valoare teren exclusiv = 207,623 LEI

Valoare totală teren rotunjită = **207,620** LEI

Valoarea estimată a terenului = 207.620 lei sau 43.720 Euro

Valoarea unitară a terenului = 11,12 E/mp , 1 Euro = 4,7485 lei

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect un teren intravilan cu destinația istorică cu S=3932 mp, delimitat, număr cadastral 65321, CF 65321, zona Muzeului de Istorie municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți. Pentru terenul aflat în evaluare a fost realizată o ridicare cadastrală și a putut fi prezentat un extras de carte funciara, precum și un Certificat de Urbanism, cu un plan de amplasament.

Identificarea a fost realizată la fața locului în lipsa proprietarului.

Comparabile de vânzări au fost obținute de pe Internet ca valabilitate luna Septembrie 2019.

La data vizionării, terenul nu era liber de sarcini constructive, având o destinație istorică.

În urma aplicării unei singure abordări de evaluare, Piața (Comparatii) s-au obținut următoarele valori:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI CU S=3.932 MP, DETERMINATĂ PRIN PIAȚA	207.620 LEI Echivalent 43.720 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea estimată a terenului = 207.620 lei sau 43.720 Euro

Valoarea unitară a terenului = 11,12 E/mp, 1 Euro = 4,7485 lei ptr. 25.09.2019.

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

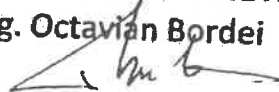
➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



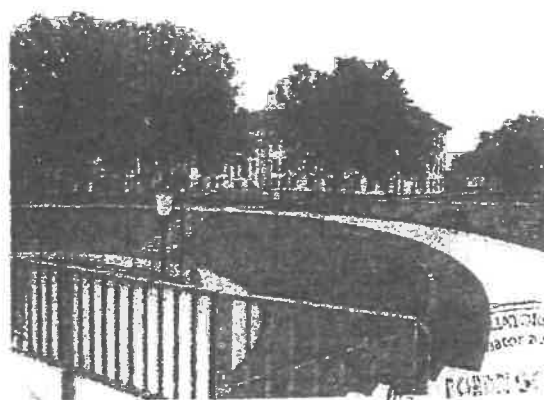
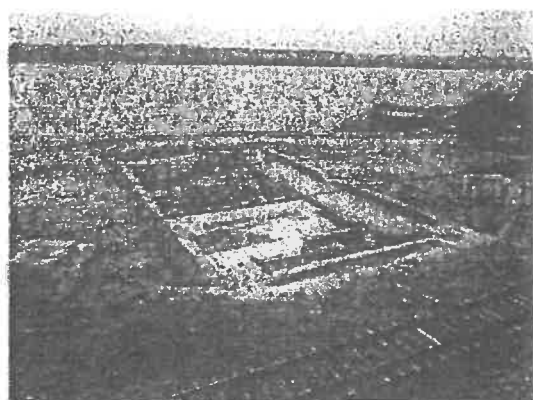
Anexe:

- comanda in SEAP
- cumparare directa in SEAP
- acceptare oferta in SEAP
- planul de amplasament al terenului
- ortofotoplanul cu terenul aflat in evaluare
- certificatul de urbanism 986/07.08.2019
- extrasul CF 22206/16.07.2019
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A B si C
- fotografii

Evalutor Autorizat ANEVAR
Ing. Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Teren cu S= 3932 mp , zona Piciorului podului lui Traian si a Muzeului de Istorie
Drobeta Turnu Severin



Search your mailbox

Bordei Octavian

Account Info

Go

Sign Out

Home

Inbox

Contacts

Notepad

Calendar

Compose

Delete

Spam

Actions

Apply

- Inbox 6
- Drafts 14
- Sent
- Archive
- Spam
- Trash
- Folders Edit Show
- Compose



California Man Makes \$2.8M Trading F

iere cumparare directa

tavi_bordei@yah.../Inbox ^{AD}



no-reply@mail.sicap.e-licitatie.ro <no-reply@mail.sicap.e-licitatie.ro>

Sep 23 at 10:51 AM

To: tavi_bordei@yahoo.com

Print Raw message

Va anuntam ca la data de 23.09.2019 10:48:25 autoritatea contractanta MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN a initiat o cumparare directa din catalogul dvs., avand denumirea "Evaluari terenuri intravilane" si codul de identificare DA23919577.

www.e-licitatie.ro

Acest e-mail a fost generat automat. Va rugam nu raspundeti acestui e-mail!

Delete

Spam

Actions

Apply



❶ In aceasta sectiune trebuie sa actualizati pretul si cantitatile acestei cumparari directe, luand in calcul cerintele autoritatii contractante

REPERE ACHIZITIONATE

Reper	Cantitate	Pret	Valoare
		(RON) *	(RON) *
Evaluari terenuri intravilane (extravilane) cu S<5000 mp NUMAR DE REFERINTA: 1 3 PRET DE CATALOG: 600,00 RON / Unitate de masura UNITATE DE MASURA: bucata COD SI DENUMIRE CPV: 79419000-4 Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2) DESCRIERE: Evaluarea este pentru un teren intravilan cu S<5000 mp, in judetul Mehedinti. Pentru alte judet	3	600,000	1.800,000,00 Excludere

* Preturile sunt exprimate in RON fara TVA

Valori totale (RON): *

1.800,000,00



Raspuns comanda DA23919577

DATE IDENTIFICARE AUTORITATE CONTRACTANTA

Autoritatea contractanta: MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN CIF: 4426581

Adresa: Strada: Averescu Ion, mareșal, nr. 2, Sector: -, Judet: Mehedinti, Localitate: Drobeta-Turnu Severin, Cod postal: 220131 Tara: Romania

Website: (www.primariadrobeta.ro)www.primariadrobeta.ro Tel: +40 252314379
Fax: +40 252316317 E-mail: achizitii@primariadrobeta.ro

DETALII ACHIZITIE

DENUMIRE ACHIZITIE

Evaluari terenuri intravilane

DESCRIERE

Evaluari terenuri intravilane avand NC 65319, NC 61587, NC 63072

CONDITII DE LIVRARE:

La sediul UAT Dr Tr Severin

CONDITII DE PLATA:

OP la 30 de zile de la data acceptarii la plata a facturii

Cod si denumire CPV

79419000-4 - Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2)

Tip de contract

Servicii

Finantare prin fonduri comunitare

Nu

Proiect/Program

Valoare estimata

1.800,00 RON (379,49 EUR)

Data publicare

23.09.2019 10:48

Data limita de raspuns a ofertantului

04.10.2019 17:00



Search your mailbox


Bordei Octavian Account Info  Go Sign Out Home


Inbox Contacts Notepad Calendar

Delete Spam Actions  Apply

Compose

- Inbox 5
- Drafts 14
- Sent
- Archive
- Spam
- Trash
- Folders Edit Show
- Compose


 **Maxbet** Bonusul pe care sigur o să-l vrei Prime tavi_bordei@yah.../Inbox AD
Acceptare oferta la cumpararea directa

 **no-reply@mail.sicap.e-licitatie.ro** <no-reply@mail.sicap.e-licitatie.ro> Săp 24 at 8:39 AM
To: tavi_bordei@yahoo.com Print Raw message

Va anuntam ca la data de 24.09.2019 08:36:58 a fost acceptata oferta pentru cumpararea directa "Evaluari terenuri intravilane" - cod de identificare DA23919577 initiata de catre autoritatea contractanta: MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

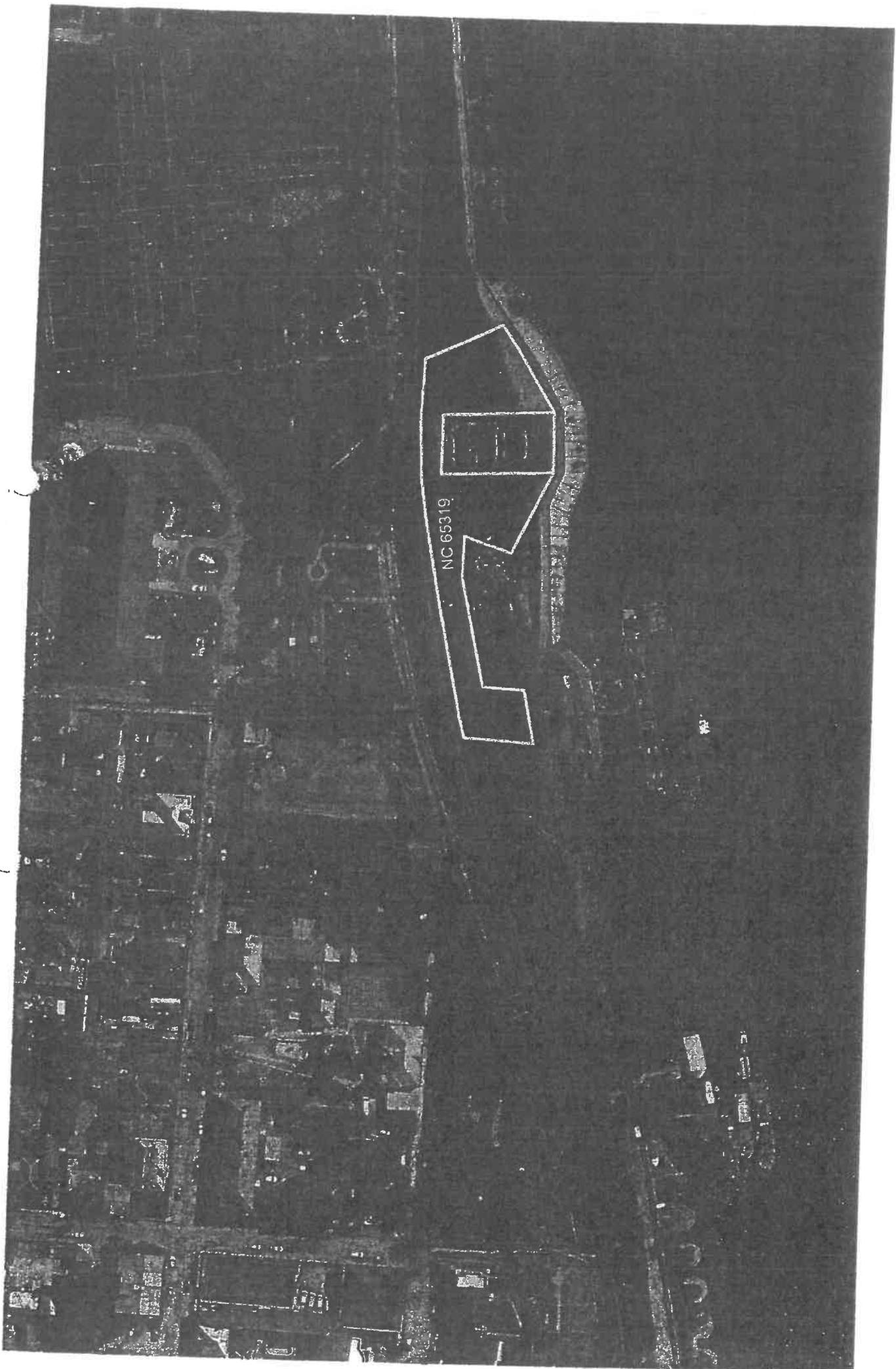
www.e-licitatie.ro
Acest e-mail a fost generat automat. Va rugam nu raspundeti acestui e-mail

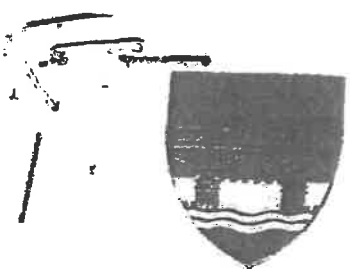


Delete Spam Actions  Apply



ANV





ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN MEHEDINȚI
str. Traian nr. 89, Drobeta Turnu Severin, cod 220134
Tel./Fax: +40 372 521 107
E-mail: cjmehedinti@cjmehedinti.ro

dl Cornet
W

Nr. 7732 din 11.06.2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TR. SEVERIN
INREGISTRAT NR. 18062
2019 LUNA 06 ZIUA 11

Codreanu
Av. Patru

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

În atenția domnului Marius Vasile SCRECIU - Primar

Muzeul Regiunii „Porțile de Fier” din Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți, împreună cu terenul aferent în suprafață de 40.000 mp, în conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, a fost înregistrat și atestat prin HG. nr. 963/2002 privind atestarea domeniului public al județului Mehedinți, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Mehedinți, ca domeniu public al județului Mehedinți, în administrarea Consiliului Județean Mehedinți.

Pe acest teren, respectiv, str. Independenței nr. 2, în curtea Muzeului Regiunii ”Porțile de Fier”, se află amplasate o serie de monumente înscrise în Lista Monumentelor Istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul MC nr. 2361/2010, cu următoarele coduri:

MH-I-s-A-10047 - Situl arheologic de la Drobeta Turnu Severin (MH-I-m-A-10047.01 - Fortificație, MH-I-m-A-10047.02 - Terme, MH-I-m-A-10047.03 - Castrul Drobeta, MH-I-m-A-10047.05 - Amfiteatrul roman, descoperit în anul 2010, MH-I-m-A-10048 - Ruinele bisericii cu contraforturi),

monumente istorice care, prin HCJ nr. 82/21.07.2015, au fost incluse în domeniul public al județului Mehedinți.

Prin HCJ nr. 82/21.07.2015, a fost inclus în domeniul public al județului Mehedinți Podul lui Traian (ruina) - MH-I-m-A-10047.04, obiect în curs de reabilitare prin proiectul mai sus menționat, al cărui amplasament se situează pe terenul domeniul public al municipiului Drobeta Turnu Severin.

Tot pe acest teren se situează și platforma obiectului din proiect Turn Belvedere.

Lucrările la aceste obiecte au fost executate pe terenul domeniul public al municipiului Drobeta Turnu Severin în baza „Acordului de parteneriat” nr. 5404/14298 din 30.06.2009 încheiat între Consiliul Județean Mehedinți și Primăria Drobeta Turnu Severin în cadrul proiectului „Reabilitarea complexului Muzeul Regiunii Porțile de Fier și valorificarea lui ca produs turistic” derulat în cadrul Programului Operațional Regional 2007-2013.

În prezent, situația se prezintă astfel:

- Prin Actul adițional nr. 12 din 07.08.2018, act adițional la contractul de finanțare nr. 615/23.12.2009 pentru proiectul „Reabilitarea complexului Muzeul Regiunii Porțile de Fier și valorificarea lui ca produs turistic” a fost diminuat obiectivul proiectului menționat cu obiectul de patrimoniu „Picioarul Podului lui Traian”.
- Lucrările la „Picioarul Podului lui Traian” nu au fost finalizate, urmând ca acestea să continue din fonduri locale.
- Lucrările la Turn Belvedere au fost finalizate și recepționate prin Procasul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 3008/07.03.2019.

În situația în care Acordul de parteneriat și-a încheiat obiectul, iar obiectele realizate aparțin domeniului public al județului Mehedinți, vă adresăm rugămintea să analizați posibilitatea preluării de către instituția noastră a suprafeței de cca. 3932,00 mp (conform schiței anexate) și să dispuneți în consecință. În speranța unei bune colaborări și a unui răspuns pozitiv, vă mulțumim anticipat.

PREȘEDINTE,
Av. Aladin Gigi Georgescu



SECRETARULUI JUDEȚULUI,
Jr. Ștefan Ladislau Melnyanszky

Arh. Mihaela BUZEC

[Handwritten signature]

ROMANIA
JUDEȚUL MEHEDINTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 29705 din 24.09.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1178 din 25.03.2019

În scopul trecerii din domeniul privat al UAT Drobeta Turnu Severin în domeniul privat al UAT C.J. Mehedinti

Că urmare a cererii adresate de: DIRECTIA PATRIMONIU

că domiciliul D/sediu în județul MEHEDINTI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. KOGALNICEANU, nr. 2, bl. V13, et. _____, ap. P, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 29705 din 24.09.2019.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul MEHEDINTI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. ZONA PICHOIUȘI, PODULUI LUI TRAIAN, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, identificat prin ²⁾ plan de situație nr. cadastral 65319, nr. carte funciara 65319.

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

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autonomia 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 municipiului, conform act notarial nr. 1156 din 09.07.2019 nr. 57 din 25.09.2019.
2. **REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală curs 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

REGIMUL TRINIC

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 219/2010, aprobat cu modificările 653/19 în susținerea de SAJ și în conformitate cu Unitate teritorială de referință care prevede instituirea publică propuse - Municipiul Râmnicul Vrancei, județul Vrancea, Consiliul Local, Colegiul Teritorial de Părinți, Termale române, Tribunalul Județului Vrancea, Curtea de Apel Iași, Curtea de Mediașii plătite - Păreul Colegiului Teritorial și Păreul Municipality de construcții.

Z. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

Sunt permise construcții publice și servicii, construcții pentru activități sportive, în zona centrală.

Sunt permise consolidări, supraetajări, reparații, modernizări la construcții existente în zona centrală de zi-zi, fără depășirea alțimurii, din zona.

Sunt permise construcțiile și amenajări turistice compatibile cu zona interzisă.

Sunt interzise amenajări de construcții de orice fel, provizorii sau nu, pe spații publice, trotuare, rețeaua piștonale, alei, spații plătite, etc.

Sunt admise reconversii cu condiția păstrării formei, volumetriei, fatadelor și formei scopului geometriei fațadelor exterioare a construcției a cărei funcțiune se schimbă.

Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MF 20/1995 și HC 207/1994.

Se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și se recomandă folosirea de materiale de construcție de calitate și

date: cărămidă, piatră, beton, metal, sticlă, finisaje simple, sarpați, țevități ceramice, șar de țară.

RDT = 30 % , CUT = 0,5 - 1,00 pentru 1 lin

RDT = 45 % , CUT = 2,2 - 5,00 pentru 6-ful Cămin

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarării pentru intrarea

terecerii din domeniul privat al D.A.C. Drobeta Turnu Severin în domeniul privat al D.A.C. Drobeta

1) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitării formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu înlocuiește de autorizație de construire/deșeură și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcție

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție - de construire/deșeură - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului.

(autoritatea competentă pentru protecția mediului este)

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 emisiile de gaze de seră, protecția publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 90/269/CE, prin certificatul de urbanism se confirmă obligația de a consulta autoritatea locală de mediu înainte de a solicita autorizarea și a decide după ce s-a verificat neîncălcarea 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 în sfera certificării de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție la instanța ministrului public competent.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizând opiniile publicului și formulând poziții publice oficiale 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 termenilor 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 construcție.

În vederea evaluării impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției și are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

SOLICITAREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘTARE ca fiind soț(ă) de următoarele documente:

- (1) Certificatul de urbanism (copie);
- (2) Adresa titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții sau, după caz, contractul de vânzare-cumpărare actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care terenul nu este înscris în cartea funciara (copie);
- (3) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);

D.T.A.C. **D.T.O.L.** **D.L.S.D.**

(1) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism; din 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
- alimentare cu energie termică
- drumurile publice
- (2) avize și acorduri privind:
 - securitatea la incendiu
 - protecția civilă
 - sănătatea populației

(3) avize/acorduri specifice ale administrațiilor publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE **ȘI SC BRANȚINER SERV. ECOLOGICE**
Sindiu Geotermic

(1) studiul de specialitate (1 exemplar original);

Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți
INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

Expertiză:

- (a) planul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru profesia mediului (copie);
- (b) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie);
- (c) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

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

PRIMĂR
(numele, prenumele și semnătura)
MĂRIUS VASILE SCRECIU

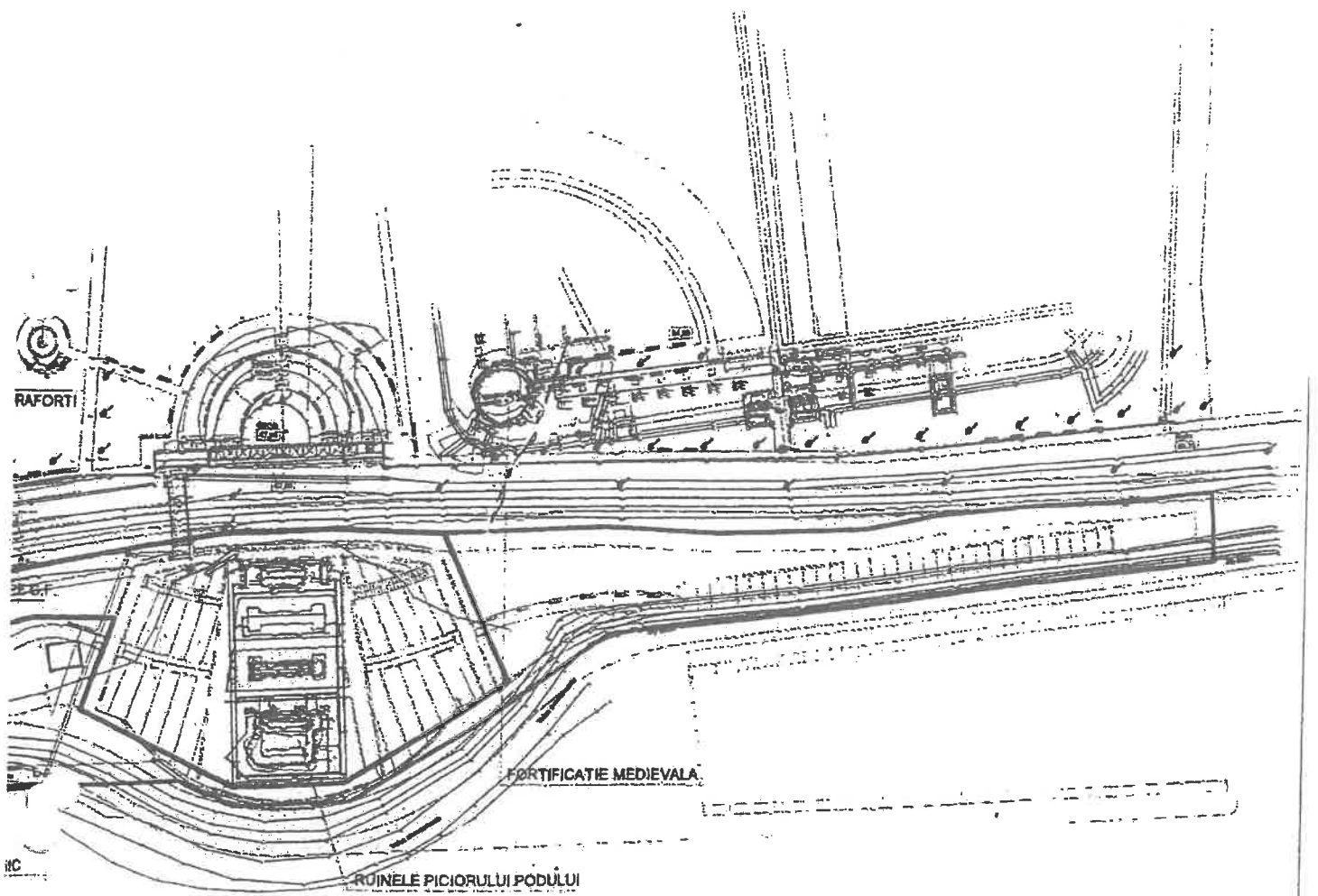
SECRETAR
(numele, prenumele și semnătura)
PĂSAT MIRCEA

Intorât
gher...

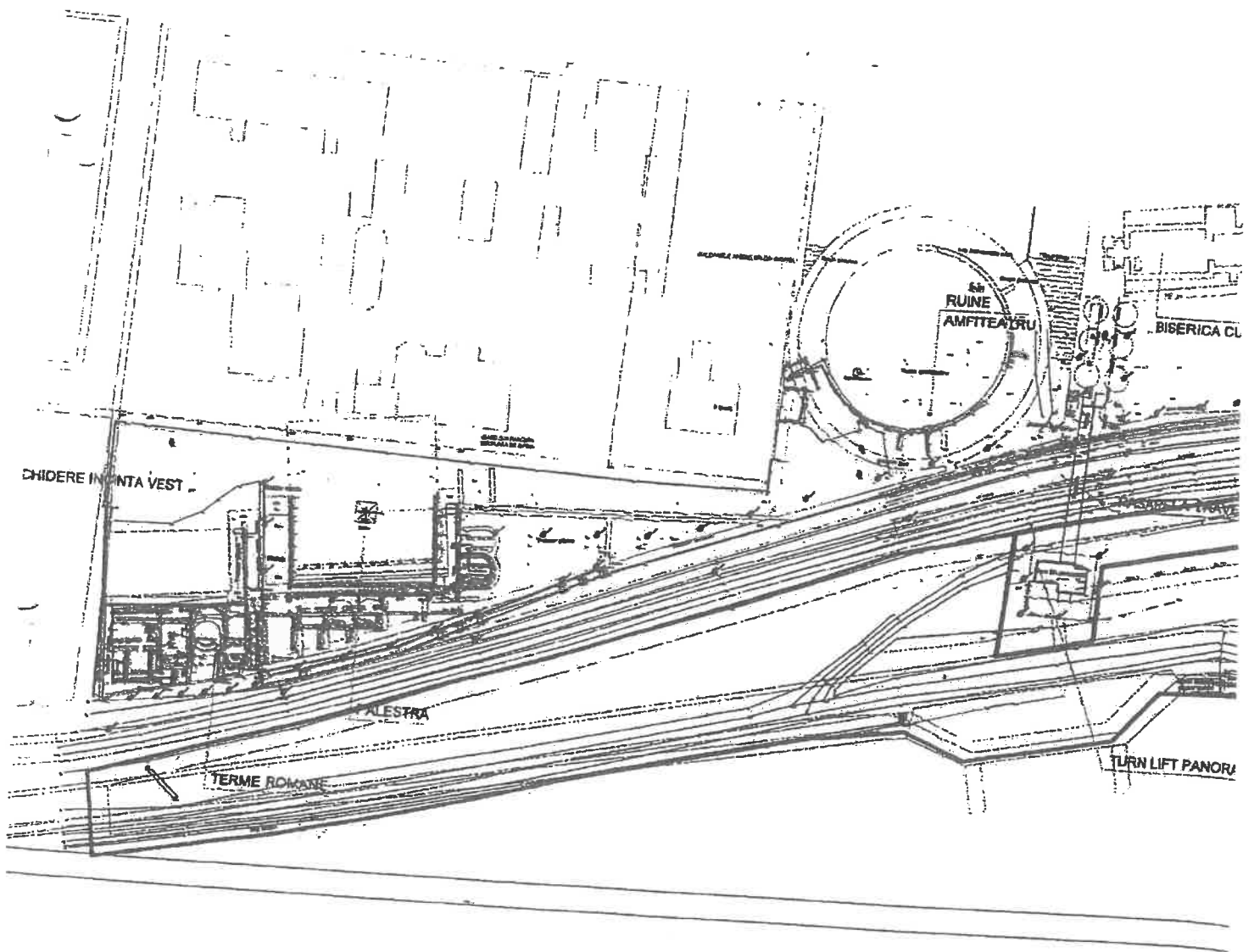


ARHITECT ȘEF
STEFAN BILĂCĂ

Achitat taxa de ...scutit conform cîmbraței nr. ... din ...
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă în data de ...



S=3.932mp





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. 65319 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	22206
Ziua	16
Luna	07
Anul	2019



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti, ZONA PICIORUL PODULUI LUI TRAIAN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65319	3.932	Teren nelmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	65319-C1	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti, ZONA PICIORUL PODULUI LUI TRAIAN	S. construita la sol:844 mp; FUNDATIE PICIORUL PODULUI CU Sc-843,94 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22206 / 16/07/2019		
Act Notarial nr. 1136, din 09/07/2019 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 65319 a imobilului cu numarul cadastral 65319/Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53961 inscris in cartea funciara 53961;	A1
Hotarare nr. 57, din 25/09/2008 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DR TR SEVERIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, in administrarea Consiliului Local al Municipiului Dr Tr Severin		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53961/Drobeta-Turnu Severin, Inscrisa prin Incheierea nr. 17970 din 30/09/2008; (provenita din conversia CF 268 SPECIALA)		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	15.254
9	10	21.553
11	12	10.309
13	14	5.158
15	16	21.181
17	18	14.354
19	20	15.65
21	1	6.812

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
8	9	16.8
10	11	25.2
12	13	3.6
14	15	21.1
16	17	20.4
18	19	32.1
20	21	24.3

** 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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice pe care se stăng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1200 RON, -Ordin de plată cont OGPI nr.2531/16-07-2019 în suma de 1200, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

17-07-2019

Data eliberării,

17/07/2019

Asistent Registrator,

MIRCEA NICOLAE SIMTION

SIMTION MIRCEA NICOLAE
 (parafa și semnătură)
 ASISTENT REGISTRATOR

Referent,

(parafa și semnătură)

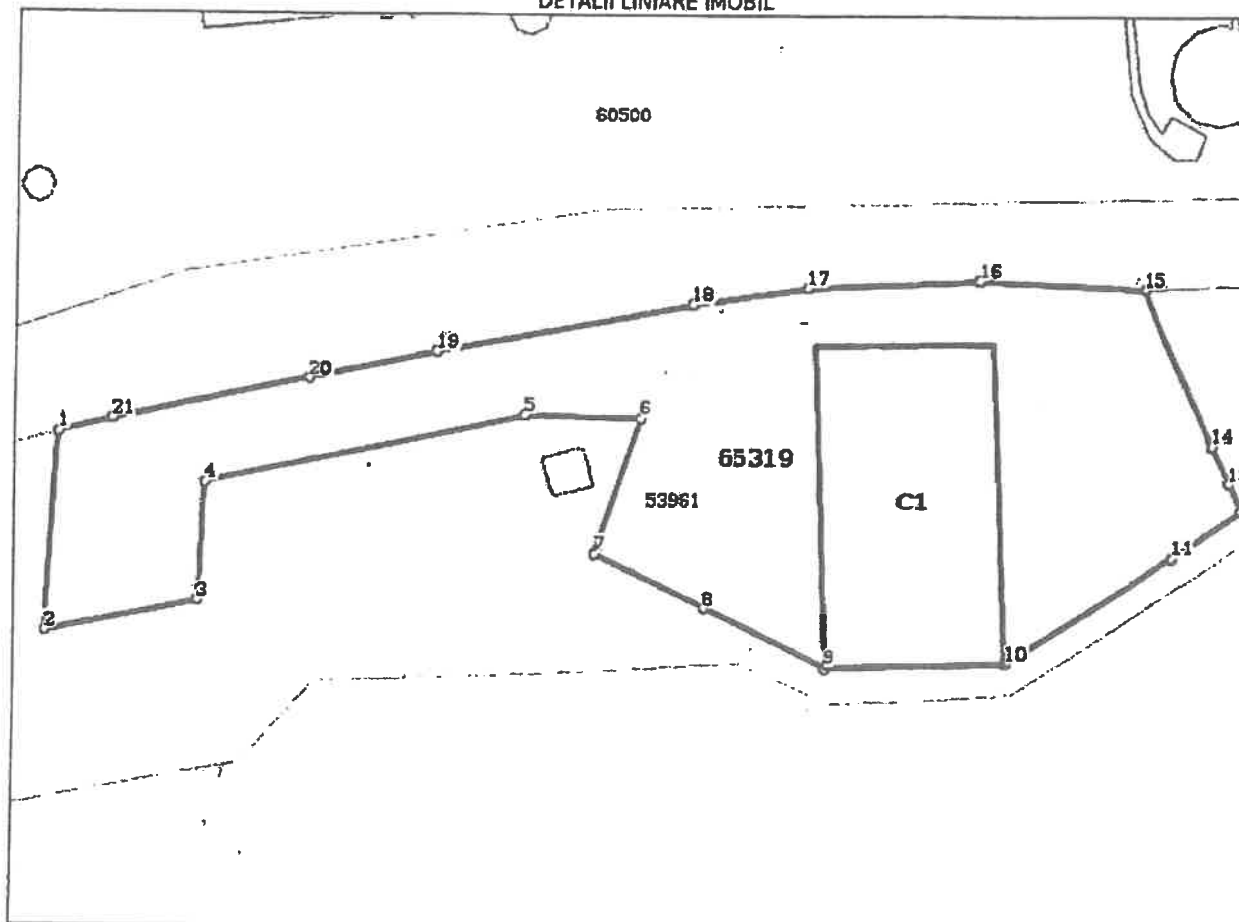
MUȚUREȘ DANIELA STEFANIA
 REFERENT

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65319	3.932	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarța	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.932	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65319-C1	construcții industriale și edilitare	844	Cu acte	S. construită la sol: 844 mp; FUNDATII PICIORUL PODULUI CU Sc-843,94 mp

Lungime Segmente

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

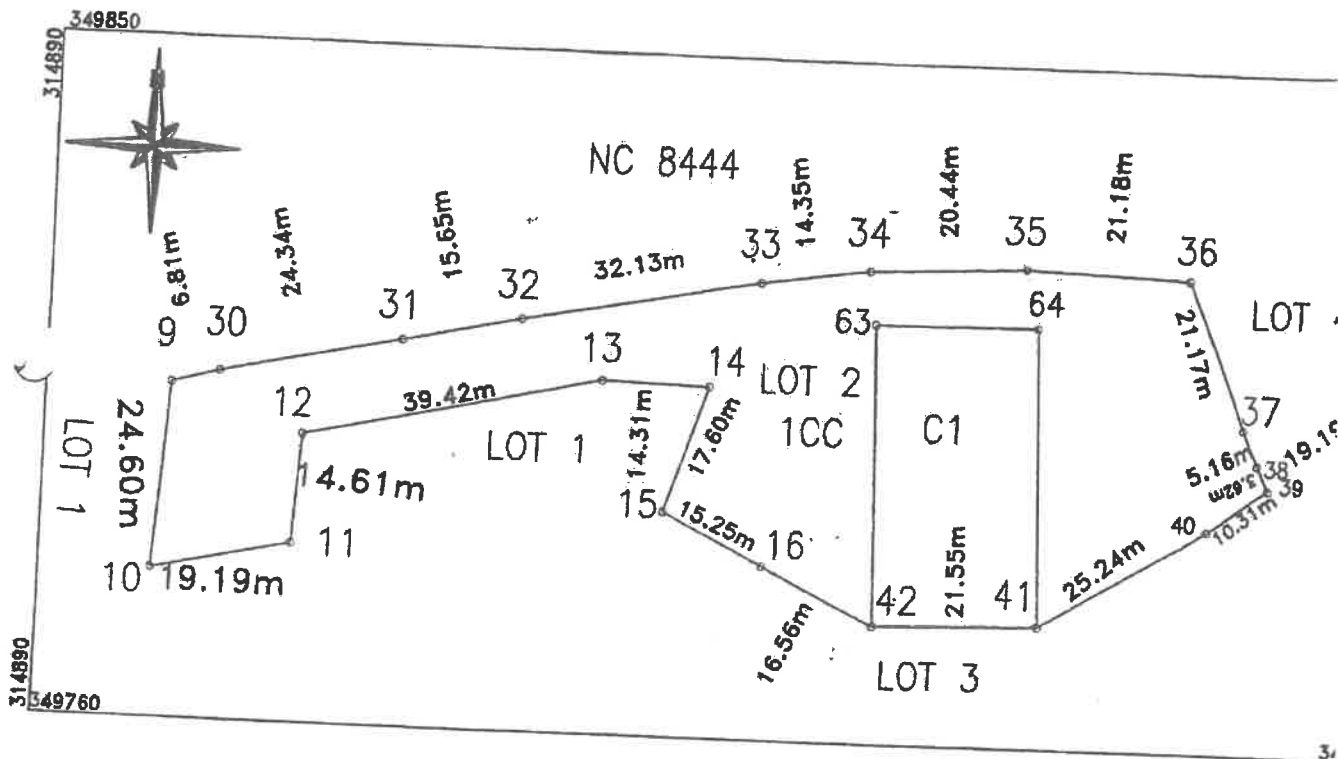
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.603
3	4	14.613
5	6	14.315

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	19.18
4	5	39.42
6	7	17.60

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
65319	3932	Mun. Dr.Tr.Severin, zona Piciorul Podului lui Traian - LOT 2 Judet Mehedinti Intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	DROBETA TURNU SEVERIN	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	3932	Intravilan-Teren neîmprejmuit -Accesul se face prin lotul 1
Total		3932	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	844	Ș desfasurata=844 mp Fundatie Piciorul Podului
Suprafata totala măsurată a imobilului = 3932 mp			
Suprafata din act = 13396 mp			
Executant Roman Marcel. Confirm executarea măsurătorilor la teren și corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corectitudinea acestora cu realitatea din teren. Semnătura și ștampila Data.....		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Ștampila și parafă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinti TÎRVULEA CORINA IULIANA CONSILIER Data..... Ștampila BCPI 03.04.2019	

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Septembrie 2019

1. Teren de vânzare 19 € Negociabil

Drobeta-Turnu Severin, judet Mehedinti *Adaugat de pe telefon La 11:22, 18 septembrie 2019, Numar anunt: 158974941*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 2 989 m²

Vând teren zona Aeroport, cadastru facut se poate parcela. Pret 19€ mp. Mai multe informatii la nr. 00393293367663



Petrysor

Pe site din mar 2018



2. Vand teren zona Aeroport 21 € Negotiabil

Drobeta-Turnu Severin, judet Mehedinti *Adaugat de pe telefon La 23:09, 17 septembrie*
2019, Numar anunt: 156393627

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 2 789 m²

Vand teren suprafata 2789 mp zona Aeroport, cadastru facut. Pret 21 €/mp. La cerere, se poate parcela. Mai multe detalii la tel. 740386236

• Trimite mesaj

• 0740 386 236



3, Teren 1000mp2 17 000 €

Drobeta-Turnu Severin, judet Mehedinti Adaugat de pe telefon La 06:32, 24 septembrie 2019, Numar anunt: 189614233

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Oferit de Proprietar

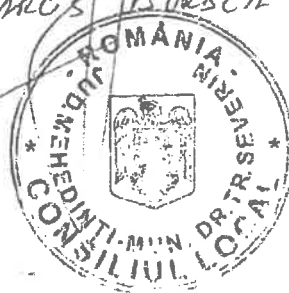
Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

Vind 1000mp2 pe Centura aproape de sensul giratoriu cu intersectia Halanga pentru mai multe detalii la telefon

- Trimite mesaj
- 0447 748 643795

PREȘEDINTELE DE Ședință
HARCU DORSCA



SECRETAR
MIRELA PASIN

