ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DROBETA-TURNU SEVERIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr. **308** din **13.10.2022**

privind aprobarea prețului de vânzare, al terenului în suprafață de 150 mp din Drobeta Turnu Severin, Gheorghe Doja nr. 29, identificat prin NC 53924, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 71T/05.10.2022

Ținând cont de:

a) Referatul de aprobare întocmit de Viceprimarul Municipiului Drobeta Turnu Severin, domnul Daniel Cîrjan, inițiatorul proiectului de hotărâre înregistrat sub nr. 711/19.10.2022;

b) Raportul de specialitate întocmit la nivelul Direcției Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Drobeta Turnu Severin, înregistrat sub nr. 39307/17.10.2022 referitor la necesitatea și oportunitatea adoptării prezentei hotărâri;

c) Dispozițiile art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

d) Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin;

În conformitate cu dispoziţiile art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (3), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DROBETA-TURNU SEVERIN
adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1 - Se aprobă prețul de vânzare, în sumă de 29750 lei (6010 euro) cu privire la suprafața de teren de 150 mp din Drobeta Turnu Severin, strada Gheorghe Doja, nr. 29, identificat prin NC 53924.

Art. 2 - Se aprobă Raportul de evaluare nr. 71T/05.10.2022 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Octavian Bordei prevăzut în Anexa 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-cumparare în formă autentică.

Art. 4 - Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Direcţiei Patrimoniu și Direcţiei Economice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Drobeta Turnu Severin.

Art. 5 - Prezenta hotărâre se transmite Instituţiei Prefectului - Judeţul Mehedinţi, se comunică Primarului Municipiului Drobeta-Turnu Severin, direcțiilor menționate cu ducerea la îndeplinire și se publică pe site-ul instituției www.primariadrobeta.ro.

INIȚIATOR PROIECT:
Daniel-Olimpiu CÎRJAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DROBETA-TURNU SEVERIN
Mirela-Onuța PĂSAT

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

CONSILIUL LOCAL DROBETA TR. SEVERIN
ÎNREGISTRAT NR. 711
2022 LUNA 10 ZIUA 19

Referat de aprobare

privind aprobarea prețului de vânzare, al terenului în suprafață de 150 mp din Drobeta Turnu Severin, Gheorghe Doja nr. 29, identificat prin NC 53924, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 71T/05.10.2022

1) Motivul emiterii actului administrativ cu caracter individual

Prin Contractul de concesiune nr. 704/15.05.2009, domnul Popescu Constantin a dobândit un drept de folosință, prin concesiune, asupra terenului în suprafață de 150 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, strada Gheorghe Doja nr. 29.

Prin Cererea nr. 36864/28.09.2022, domnul Popescu Constantin cu domiciliul în Reșița, str. Aleea Măcinului nr. 4, sc. B, ap. 7 în calitate de concesionar al terenului în suprafață de 150 mp, aferent imobilului situat în str. Gheorghe Doja nr. 29 – Contract de concesiune nr. 704/15.05.2009, solicită cumpărarea suprafeței concesionate, redevența fiind achitată integral.

Din Extrasul de carte funciară nr. 25703/01.07.2022 rezultă că imobilul teren situat în strada Gheorghe Doja nr. 29 din Drobeta Turnu Severin, identificat cu NC 53924, are suprafața de 150 mp și face parte din domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin.

Din Procesul verbal de recepție finală nr. 42/26.07.2012, rezultă că lucrarea prevăzută în Autorizația de construire nr. 594/08.09.2010, a fost finalizată.

Conform Raportului de evaluare nr. 71T/05.10.2022, întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. ing. Octavian Bordei, valoarea imobilului teren din Drobeta Turnu Severin, strada Gheorghe Doja nr. 29, în suprafață de 150 mp, este de 29750 lei (6010 euro), iar valoarea unitară este de 40,07 euro/mp.

Având în vedere situația de fapt și de drept, raportat la necesitatea aducerii de lichidități la bugetul local, precum și la dispozițiile art. 84 alin. 4 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde se arată că *„Autonomia locală privește organizarea, funcționarea, competența și atribuțiile autorităților administrației publice locale, precum și gestionarea resurselor care, potrivit legii, aparțin comunei, orașului, municipiului sau județului, după caz."* coroborat cu dispozițiile art. 364 din același act normativ, propunem aprobarea prețului de vânzare de 29750 lei (6010 euro) cu privire la suprafața de teren de 150 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, str. Gheorghe Doja nr. 29, NC 53924 stabilit prin Raportul de Evaluare nr. 71T/05.10.2022, preț ce va fi comunicat ulterior adoptării Hotărârii domnului Popescu Constantin.

Contravaloarea serviciilor de evaluare în cuantum de 600 lei va fi recuperată de la cumpărător anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

2) Schimbări preconizate

Nu este cazul.

3) Impactul socio-economic al proiectului de act administrativ individual

Proiectul de hotărâre nu are un impact negativ din punct de vedere macroeconomic, al mediului concurenţial şi al domeniului acordării ajutoarelor sociale, al mediului de afaceri sau asupra mediului înconjurător. În ceea ce priveşte sarcinile administrative proiectul de hotărâre are implicaţii înspre minimum faţă de sarcinile administrative din prezent, pentru funcţionarii Direcţiei Patrimoniu.

4) Impactul financiar asupra bugetului local, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât şi pe termen lung

Proiectul de hotărâre nu are un efect negativ asupra bugetului local al municipiului Drobeta-Turnu Severin, contravaloarea serviciilor de evaluare, în suma de 600 de lei, urmând a fi recuperată de la cumpărător, anterior semnării contractului de vânzare-cumparare în formă autentică.

5) Efecte ale adoptării hotărârii consiliului local asupra legislației în vigoare

Nu este cazul.

6) Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act administrativ cu caracter normativ individual

Nu este cazul.

7) Activităţi de informare publică privind elaborarea şi implementarea actului administrativ individual

Hotărârea Consiliului Local va fi adusă la cunoştinţa publicului potrivit procedurii legale, respectiv publicarea pe site-ul www.primariadrobeta.ro

8) Implementarea dispozitivului hotărârii

Ducerea la îndeplinire a dispozitivului hotărârii consiliului local, adoptate, revine Direcţiei Economice şi Direcţiei Patrimoniu.

INIȚIATOR,
VICEPRIMAR
DANIEL-OLIMPIU CÎRJAN

Acest document contine date cu caracter personal prelucrate un conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr.679/2016

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

ISO 14001 Nr. certificat: UIG - 1031 - EL - 434
ISO 9001 Nr. certificat: UIG - 1014 - EL - 920

Nr. 39718/19.10.2022

Raport de avizare

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. 39307/17.10.2022 privind aprobarea preţului de vânzare, al terenului în suprafaţă de 150 mp din Drobeta Turnu Severin, Gheorghe Doja nr. 29, identificat prin NC 53924, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 71T/05.10.2022;

- Dispoziţiile art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- În conformitate cu dispoziţiile art. 129, alin. 2, lit. (c) coroborat cu alin. 6, lit. (b), art. 139 alin. 1 , alin. 3, lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

- În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

Avizăm favorabil

Propunerea privind aprobarea preţului de vânzare, al terenului în suprafaţă de 150 mp din Drobeta Turnu Severin, Gheorghe Doja nr. 29, identificat prin NC 53924, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 71T/05.10.2022;

ŞEF SERVICIU JURIDIC
FIRU RAMONA

CONSILIER JURIDIC
ROŞOGA CRISTINA

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. 39307/17.10.2022

Avizat Serviciul Juridic
Prin raport de avizare nr. 39718/19.10.2022

Raport de specialitate

privind aprobarea prețului de vânzare, al terenului în suprafață de 150 mp din Drobeta Turnu Severin, Gheorghe Doja nr. 29, identificat prin NC 53924, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 71T/05.10.2022

Prin Contractul de concesiune nr. 704/15.05.2009, domnul Popescu Constantin a dobândit un drept de folosință, prin concesiune, asupra terenului în suprafață de 150 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, strada Gheorghe Doja nr. 29.

Prin Cererea nr. 36864/28.09.2022, domnul Popescu Constantin cu domiciliul în Reșița, str. Aleea Măcinului nr. 4, sc. B, ap. 7 în calitate de concesionar al terenului în suprafață de 150 mp, aferent imobilului situat în str. Gheorghe Doja nr. 29 – Contract de concesiune nr. 704/15.05.2009, solicită cumpărarea suprafeței concesionate, redevența fiind achitată integral.

Din Extrasul de carte funciară nr. 25703/01.07.2022 rezultă că imobilul teren situat în strada Gheorghe Doja nr. 29 din Drobeta Turnu Severin, identificat cu NC 53924, are suprafața de 150 mp și face parte din domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin.

Din Procesul verbal de recepție finală nr. 42/26.07.2012, rezultă că lucrarea prevăzută în Autorizația de construire nr. 594/08.09.2010, a fost finalizată.

Conform Raportului de evaluare nr. 71T/05.10.2022, întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. ing. Octavian Bordei, valoarea imobilului teren din Drobeta Turnu Severin, strada Gheorghe Doja nr. 29, în suprafață de 150 mp, este de 29750 lei (6010 euro), iar valoarea unitară este de 40,07 euro/mp.

Având în vedere situația de fapt și de drept, raportat la necesitatea aducerii de lichidități la bugetul local, precum și la dispozițiile art. 84 alin. 4 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde se arată că *„Autonomia locală privește organizarea, funcționarea, competența și atribuțiile autorităților administrației publice locale, precum și gestionarea resurselor care, potrivit legii, aparțin comunei, orașului, municipiului sau județului, după caz."* coroborat cu dispozițiile art. 364 din același act normativ, propunem aprobarea prețului de vânzare de 29750 lei (6010 euro) cu privire la suprafața de teren de 150 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, str. Gheorghe Doja nr. 29, NC 53924 stabilit prin Raportul de Evaluare nr. 71T/05.10.2022, preț ce va fi comunicat ulterior adoptării Hotărârii domnului Popescu Constantin.

Contravaloarea serviciilor de evaluare în cuantum de 600 lei va fi recuperată de la cumpărător anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Director,	**Șef Serviciu Administrare Terenuri,**	**Inspector,**
Radu Lăpădat	Felix Nuhaiu	Valentin Zimța

Acest document contine date cu caracter personal prelucrate un conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr.679/2016

ANEXA NR. 1 la HCL

Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.71T/05.10.2022

RAPORT DE EVALUARE
privind
teren intravilan curti - constructii , cu S=150 mp , delimitat , CF 53924 , NC 53924 , situat in **cartierul Schela Cladovei , zona de Nord , periferic** , strada Gh. Doja nr.29 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

Valoarea de piata = 29.750 LEI sau 6.010 EURO

Octombrie 2022

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

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate.....pag.3

Sinteza evaluarii.... ..... pag.4

Premizele evaluarii.....pag.6

Prezentarea datelor.....pag.12

Descrierea pietelor specifice.....pag.14

Cea mai buna utilizare.....pag.17

Analiza datelor , evaluari.....pag.18

Analiza rezultatelor si concluzii.....pag.22

Fotografii.....pag.24

Anexe.....fara paginatie

Intocmit
Ing. Octavian Bordei

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10866
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific in limita cunostiintelor si a informatiilor detinute , certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.
Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanţă cu reglementările SEV 2021 , analizele opiniile si concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si sunt opinii si concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.
Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii, pe care am efectuat-o la data vizionarii.
Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici;
Implicarea evaluatorului în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea;
Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu SEV 2021;
Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională , în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Expert Evaluator Octavian Bordei , EPI si BM , CUI 19384352
Membru Titular ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10866
Valabil 2022
Specializarea: [illegible]
ANEVAR

SINTEZA EVALUARII

Catre

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

In urma comenzii d-voastra 37257/03.10.2022 si a contractului de prestari servicii , de evaluare nr.1452/13.01.2022 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <**teren intravilan curti -constructii cu S=150 mp** > , situat pe strada Gh. Doja nr.29 , CF 53924 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

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

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

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=.150 mp , delimitat , CF 53924 , NC 53924 , situat in cartierul Schela Cladovei , zona de Nord , periferic , strada Gh. Doja nr.29 , 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 PIAŢĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	**29.750 LEI** **Echivalent 6.010 EURO**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 40.07 Euro/mp

1Euro= 4,9490 lei , valabil ptr. 4 Septembrie 2022

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10866
Valabil 2022
Specializarea: EP ZBM
ANEVAR

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 contructii cu S=150 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 ,

Expert Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10866
Valabil 2022
Specializarea: E...
ANEVAR

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=.150 mp , delimitat , CF 53924 , NC 53924 , situat in cartierul Schela Cladovei , zona de Nord , periferic , strada Gh. Doja nr.29 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

4.Scopul evaluarii .
Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piaţă a bunului menţionat mai sus, aşa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România) , în vederea stabilirea unei valori de piata , in vederea vanzarii 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 2021.
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

6.Destinatarul raportului , adresa.
Destinatarul raportului este :
- UAT Drobeta Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2 , CUI 4426581, jud. Mehedinti.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10866
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

6.Mentiuni .

La momentul evaluarii , terenul cu S= 150 mp a putut fi identificat exact , pe strada Gh. Doja , existand un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament .

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

Valoarea estimata poate sa constituie valoarea de piata a proprietatii.

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

7.Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 4.10.2022.

Data raportului este 5.10.2022.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9490 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 3 Octombrie 2022 , 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 evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2021 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluarii .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip ''teren intravilan cu sarcini constructive ''.Pe teren este construita un garaj finalizat .

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 2021 , intrate in vigoare la 01.01.2022 astfel :

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

- Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

- a.Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10966
Valabil 202
Specializarea: E
ANEVAR

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

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

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului , cu un extras de carte funciara si un plan cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu S= 150 mp a putut fi identificat pe strada Gh. Doja nr.29 , ca teren cu sarcini constructive (un garaj finalizat).
  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 neconcordanta 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

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimatia Nr. 10866
Valabil 20
Specializarea: ANEVAR

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 detailiate 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 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 actual 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN RO
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10866
Valabil 2027
Specializarea: EP

data evaluarii;

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

13. Clauze de nepublicare .

Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10866
Valabil 2027
Specializarea: E
ANEVAR

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 , evalutorul 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 ceeace 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 faţă de terţi :
- nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind dreptul de proprietate , in afara celor prezentate.

16.Limitele acceptării responsabilităţii evaluatorului sunt în condiţiile în care :
- clientul acceptă valoarea estimată în condiţiile menţionate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini clientul.
- clientul accepta valoarea de piata rezultata in conditiile mentionate in raport.

BORDEI OCTAVIAN
Legitimatia Nr. 10366
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara 25703 /01.07.2022 , terenul cu S=150 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Gh. Doja nr.29 ,nr. cadastral 53924 , CF 53924 , avand :

- teren cu S=150 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

13359/25.06.2010

Acte normative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin. si hotarari judecatoresti.

B1. Intabulare , cu titlu in domeniu privat , dobandit prin Lege , cota actual de 1/1 in favoarea municipiului DTS.

C.Partea a III –a – Sarcini

Drept de concesiune in favoarea lui Popescu Constantin .

Descrierea zonei de amplasare .

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

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona periferica a municipiului , cartier Schela Cladovei , la Nord , periferic

*Artere principale de circulatie : strada Gh. Doja , **balastat.**

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

*** Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).**

Calitatea reţelelor de transport: strada Gh. Doja , balstata ,ingusta si slnb intretinuta.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : **rezidential 100%,**
- Reţea de transport în comun – la 500 m
- Unităţi comerciale în apropiere – la 500 m
- Unităţi de învăţământ – la 1000 m
- Unităţi medicale - Spitalul Judetean la 3500 m.
- Instituţii de cult – 1000 m
- Sedii de bănci – la 3000 m
- Primaria – la 3000 m

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10866
Valabil 2022
Specializarea: E
ANEVAR

- Parcuri – la 3000 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1200 m

Utilităţi edilitare la limita de proprietate.

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

Concluzie privind zona de amplasare	**Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 100% rezidentiala , cu o amplasare semifavorabilă , cu mijloace de transport în comun .** **Exista reţele edilitare in sistem centralizat , la limita de proprietate , fara poluare sonora nu de mediu. Ambient civilizat .**

Descriere terenului intravilan , S=150 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=150 mp , se afla pozitionat periferic , in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin ,cartier Schela Cladovei la Nord ,strada Gh. Doja nr.29,cu iesire la strada de 20,94 m

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

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

Drumul de acces la teren se constituie din strada Gh. Doja, balastata . Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren , initial , au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 150 mp :

- la Est – strada Gh. Doja
- la Vest – Parvanescu Ion strada Izvorului nr.20
- la Nord – Domeniu Public
- la Sud - Popescu Constantin

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimaţia Nr. 10866
Valabil 2022
Specialitatea: E BM
ANEVAR

ANALIZA PIETEI

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acţionează este relativ mic;
  proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.;
  in general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu exista condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitata; spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale;
  cererea si oferta de proprietatea imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni ai proprietăţii.

In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea si restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei si dezagregare a proprietăţii.

Zona analizata este rezidentiala

ASOCIAŢIA A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10866
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EEM
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR

Tipul pieţei

Încadrarea în piaţa proprietatilor ***rezidentiale***

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu preţul de tranzacţionare al proprietăţii la data evaluării. Acest grad variază insa in funcţie de condiţiile pieţei, caracteristicile proprietăţii evaluate sau informaţiile disponibile evaluatorului.

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

Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraţionale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanţilor la piaţa de a nu mai face tranzacţii pana la o clarificare a direcţiei preturilor.

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbana și aparține unei zone de tip rezidential.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza si starea de instabilitate instalata in ultimele saptamani.

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

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

Analiza cererii

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

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

Evaluator autorizat BURDEI OCTAVIAN Legitimația Nr. 16966 Valabil 2022

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 constructii 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 juridica cu putere economică medie, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea", astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr ridicat în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.
Aceste aspecte trebuiesc privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/ declin.
Tendinte: o situație volatilă ce poate fi depășita prin factorii care ar putea influența in mod direct stimularea creditării ce constau intr-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 finanaciar 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 trebuiesa fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

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

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

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimatia Nr. 10866
Valabil 2022
Specializarea: EF, CPM
ANEVAR

ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

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

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

- documentarea pe baza unei liste de informaţii solicitate,
- identificarea şi inspecţia bunului de evaluat,
- stabilirea ipotezelor şi restricţiilor 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 2021 – SEV 102 *Implementare*, alegerea celei mai adecvate abordări sau metode , depinde de luarea în considerare a următoarelor elemente:

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10366
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBM

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare şi a informaţiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanţii pe piaţa relevantă.

Conform SEV 310 - Aplicaţii ale evaluării, toate abordările utilizate pentru formarea şi fundamentarea unei opinii asupra valorii de piaţă se bazează pe informaţii de piaţă.

În capitolul *Definiţii SEV 2021* se specifică: „Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect , cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte".

Evaluare teren cu S= 150 mp

Tabel negociere prêt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
150	250	360	500
PREŢ OFERTA (EURO)	**16,250**	**19,900**	**30,000**
Preţul de oferta (EUR/mp)	**€ 65.0**	**€ 55.3**	**€ 60.0**
Marja de negociere estimată (%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-6.50	-5.53	-6.00
PREŢ VANZARE (EURO/mp)	**58.50**	**49.75**	**54.00**

Grila de calcul

		1 EUR=	4 10.2022	4.949
Teren intravilan cu S= 150 mp , nr cadastral : 53924				
Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	*150.0*	250	360	500
Data ofertei	*Oct 2022*	*Sept 2022*	*Sept 2022*	*Sept 2022*
Preţ de vanzare negociat (Euro / mp)		**58.50**	**49.75**	**54.00**
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		58.5	49.8	54.0
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.				
Condiţii de finanţare	La piaţă	La piaţă	La piaţă	La piaţă
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ corectat (EURO)		58.50	49.75	54.00
Conditiile de finantare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ANEVAR
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimaţia Nr. 10866
Valabil 2022
Specializarea: EP1, EB1

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii		0%	0%	0%
vanzare		0	0	0
Pret corectat (EURO)		58.50	49.75	54.00
Conditiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiţii de piaţă (data vanzarii)	la piata Oct. 2022	la piata Sept. 2022	la piata Sept 2022	la piata Sept 2022
Ajustare pentru cond. de		0%	0%	0%
piata (Euro /mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		58.50	49.75	54.00
Conditiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele luna Septembrie 2022 , fata de subiect Octombrie 2022 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		58.50	49.75	54.00
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul care este tot rezidential				
Localizare	Drobeta -Cartier Shela Cladovei -periferic	Drobeta -zona Veteranii de Razboi	Drobeta -zona Aeroport , B-dul Varciorova	Drobeta -Zona Carrefour
ajustare pentru		-10.0%	-10.0%	-10.0%
localizare (Euro / mp)		-6	-5	-5
Preţ corectat (Euro / mp)		52.65	44.78	48.60
Comparabila A B si C sunt situate in zone mai bune fata de subiect si se aplia ajustari de -10% ptr. comparabilele A B si C				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	150.0	250	360	500
ajustare pentru		-5%	-11%	-18%
suprafata (Euro /mp)		-2.63	-4.70	-8.51
Se aplica o ajustare de 5 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (150-250 /100x 5% = -5% , comparabila B se va ajusta cu (150-360) /100x 5% =-10,5% , iar comparabila C se va ajusta cu (150-500) /100 x 1% =- 17,50%				
Deschidere la strada sau drum de acces	deschidere la strada de 8,21 m	nu se cunoaste deschiderea la strada	nu se cunoaste deschiderea la strada	deschidere de 42 m
ajustare pentru		0%	0%	0%
deschidere la un drum acces (%)		0.00	0.00	0.00
Deaorece nu se cunoaste deschiderea la stra ptr. 2 comparabilele nu se pot face ajustari.				
Tipul de drum de acces	drum balastat	drum balastat	drum balastat	drum balastat
ajustare pentru		0%	0%	0%
topografie (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-2.63	-4.70	-8.51

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ANEVAR
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimaţia Nr. 10266
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EPM, EIM

Toate comparabilele au acces la drumuri balastate fata de suboiectul aflat in evaluare care este tot balastat si nu se aplica ajustari .				
Preţ corectat (Euro / mp)		50.02	40.07	40.10
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+e.e+canal	fara utilitati la limita de proprietate	apa+canal+e.e	fara utilitati la limita de proprietate
		12%	0%	12%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		6.00	0.00	4.81
Preţ corectat (Euro / mp)		56.02	40.07	**44.91**
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata s-au aplicat ajustari de 12% ptr. comparabilele A si C care nu au nici un fel de utilitate si de 0% ptr. comparabila b care are numai 3 utilitati , ca si subiectul aflat in evaluare.				
ajustare totală netă		-2	-10	-9
ajustare totală netă (% din preţul de vânzare)		-4.2%	-19.5%	-16.8%
ajustare totală brută		14	10	19
ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		24.8%	19.5%	34.7%
Preţ corectat (Euro / mp)			40.07	

Suprafata teren exclusiv = ***150.00*** mp

Valoare Euro = 6010.5

Valoare teren exclusiv = 29,746 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **29,750** LEI

Valoarea de piata estimata a terenului ar putea fi: 6.010 Euro sau 29.750 lei

Valoarea unitara a terenului = 40,07 E/mp , 1 Euro= 4,9490 lei

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10865
Valabil 2022
Specializarea: EP, EM
ANEVAR

ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan S=150 mp , delimitat , CF 53924 , NC 53924 , situat in cartierul Schela Cladovei , zona de Nord , periferic , strada Gh. Doja nr.29 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti ..
Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un plan de situatie valid , cu vecinatati .La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini , avand construit pe el un garaj..Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal .
Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Septembrie 2022 .
In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii) au rezultat urmatoarele valori de piata :

VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	**29.750 LEI** **Echivalent 6.010 EURO**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 40.07 Euro/mp
1Euro= 4,9490 lei , valabil ptr. 4 Septembrie 2022

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport.
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.

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

- valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BORDEI OCTAVIAN
Legitimația Nr. 10866
Valabil 2022
Specializarea: EM, EBM
ANEVAR

Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare 37257/03.10.2022
- extrasul de carte funciara 25703/01.07.2021
- plan de amplasament teren
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Expert Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei

Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Teren cu S=150 mp , strada Gh. Doja nr.29
Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti

Imagini din zona

strada Gh. Doja

domeniu public

Imagini cu terenul aflat in evaluare

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TURNU SEVERIN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TR. SEVERIN
Compartimentul CONTROL COMERCIAL
CERTIFICAT ÎN PRIVINȚA REALITĂȚII, REGULARITĂȚII SI LEGALITĂȚII
NUMELE SI PRENUMELE IORDACHE REMO
DATA 15.05.09 SEMNĂTURA

CONTRACT DE CONCESIUNE
NR. 704 / 15.05. 2009

CAP.I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Primăria municipiului Drobeta Turnu Severin, cu sediul în str. M.Averescu nr.2 reprezentată prin Constantin Gherghe – Primar şi Calianu Elena – Director economic , în calitate de concedent pe de o parte şi **POPESCU CONSTANTIN**, cu domiciliul în municipiul Reşiţa , Al.Măcinului nr.4, sc.B, ap7, et.3, jud.Caraş Severin, în calitate de concesionar, pe de altă parte ;

În temeiul O.U.G. nr.54/2006 privind regimul concesiunilor, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea construcţiilor, modificată, H.C.L. nr.51/2003 , art.1, lit.a şi a referatului serviciului urbanism aprobat ca urmare a cererii nr. 13922 / 21.07.2008 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAP.II OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1 Obiectul contractului îl reprezintă concesionarea terenului în suprafaţă de 150 mp situat în municipiul Drobeta Turnu Severin, str.Gh.Doja nr.29 – Schela Cladovei aferent imobilului situat la adresa de mai sus, pentru executarea de construcţii şi lucrări de consolidare şi protejare a construcţiilor.

CAP.III DURATA ÎNCHEIERII CONTRACTULUI

Art.2 Terenul situat în municipiul Drobeta Turnu Severin, str. str.Gh.Doja nr.29 – Schela Cladovei se concesionează pe o durată de 49 ani.

CAP.IV PREȚUL

Art.3 Valoarea totală a terenului este de 11.121LEI, respectiv 2675 EUR iar redevenţa anuală este de 444,8 LEI/an, respectiv 107 EUR/an, (1 EUR = 4,1574 LEI la data de 14.05.2009), cf. H.C.L. nr.22/20.03.2003.

CAP.V MODALITĂŢI DE PLATĂ

Art.4 Plata contravalorii concesiunii se poate face la casieria primăriei sau prin O.P. la Trezoreria municipiului în contul nr. **RO92TREZ4615010XXX002794**, lunar, trimestrial sau anual, dar nu mai târziu de 15 decembrie a anului în curs, în lei la cursul euro, în momentul efectuării plăţii.

Valoarea concesiunii poate fi achitată integral până la sfârşitul anului în care s-a adjudecat licitaţia sau anul în care concesionarul şi-a depus solicitarea scrisă de plată integrală.

CAP.VI DREPTURILE PĂRŢILOR

Art.5 Concesionarul are dreptul de a folosi terenul ce face obiectul contractului şi să-l lase liber de sarcini la expirarea contractului de concesiune.

Art.6 (1) Concedentul are dreptul să urmărească modul cum sunt respectate clauzele contractuale şi să dispună procedura de reziliere în cazul nerespectării acestora cu notificarea prealabilă a concesionarului.

(2) La expirarea contractului de concesiune concedentul îşi rezervă dreptul de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare – cumpărare asupra bunurilor de preluare prin notificarea acestei intenţii cu 30 zile înainte de expirare.

CAP.VII OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR – clauze stabilite în caietul de sarcini

Art.7 a) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea terenului în condiţiile stabilite de concedent.

b) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul (terenul) concesionat .

c) Concesionarul nu poate subconcesiona terenul. În cazul vânzării construcţiei realizate pe teren se poate cesiona contractul de concesiune cu acordul proprietarului.

d) Concesionarul are obligaţia să plătească redevenţa la termenul stabilit în contract.

e) La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să restituie concedentului terenul ce a făcut obiectul contractului liber de sarcini dacă concedentul nu-şi manifestă intenţia de a cumpăra şi bunurile de preluare.

f) Concesionarul are obligaţia ca în termen de maxim un an să solicite şi să obţină certificatul de urbanism şi autorizaţia de construcţie şi să atace obiectivul de investiţii pentru care s-a adjudecat licitaţia.

g) Concesionarul se obligă să ocupe numai suprafaţa de teren ce face obiectul respectivului contract şi se obligă să nu ocupe o altă suprafaţă de teren din domeniul public sau privat al concedentului.

h) În cazul în care terenul concesionat este afectat în subteran (ca viciu ascuns) de reţele edilitar gospodăreşti (apă, canal, cablu de electricitate, etc) acestea vor fi deviate de către concesionar pe cheltuială proprie.

Art.8 Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

CAP.VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9 Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situaţii :

a) La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condiţiile legii ;

b) În cazul în care interesul naţional sau local o impune , prin denunţarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste , care se face prin hotărâre a Consiliului Local. Despăgubirea se poate compensa proporţional cu redevenţa neachitată.

c) În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar prin reziliere cu plata de despăgubiri ;

d) La dispariţia dintr-o cauză de forţă majoră a bunului concesionat sau în cazul neposibilităţii obiective al concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri .

e) În situaţia în care se va solicita restituirea în natură a terenului conform dispoziţiilor Legii nr. 10/2001.

f) Concesiunea se retrage şi în cazul în care concesionarul nu a început execuţia lucrărilor la obiectivul de investiţii în termen de 1 an de la data concesionării.

g) Contractul se reziliază de drept, fără somaţie, în cazul în care concesionarul ocupă o suprafaţă de teren mai mare decât cea care face obiectul prezentului contract.

CAP.IX RESPONSABILITĂŢI DE MEDIU

Art.10 Concesionarul îşi asumă toate responsabilităţile de mediu cu privire la terenul concesionat şi la construcţiile realizate pe acesta, pe toată durata concesiunii.

CAP.X RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11 Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

CAP.XI LITIGII

Art.12 a) Litigiile apărute între părţi pe durata derulării contractului se soluţionează pe cale amiabilă ;

b) În cazul neînţelegerii între părţi cu privire la soluţionarea litigiilor, competenţa de soluţionare revine instanţei judecătoreşti de drept comun.

CAP.XII ALTE CLAUZE

Art.13 a) Părţile contractante pot rezilia contractul pe cale convenţională şi înainte de expirarea concesiunii dacă nu se impune continuarea acesteia

b) Pentru neachitarea redevenţei la termenele stabilite în contract se percep penalităţi de 0,3% pentru fiecare zi de întârziere.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare din părţi.

CONCEDENT

Primar – Constantin Gheorghe

Secretar – Ioţa Rogobete

Arhitect Şef – Burlacu Ştefan

Director Economic – Calianu Elena

Serviciul Control Comercial – Iordache Remo

Vizat Oficiu Juridic,

CONCESIONAR

POPESCU CONSTANTIN

Pl. Nuhoiu

Domnule Primar,

Subsemnatul, Popescu Constantin proprietar al unui imobil situat în Schela Cladovei, str. Gheorghe Doja nr. 29, am solicitat și am obținut prin Contractul de concesiune nr. 704/15.05.2009, o suprafață de 150 m²

Având în vedere vârsta pe care o am, construcțiile realizate potrivit proiectului aprobat și termenul de încheiere al concesiunii 2058, vă solicit aprobarea de a cumpăra terenul concesionat la valoarea pe care o va stabili evaluatorul.

Vă mulțumesc,

Drobeta Turnu-Severin
28.09.2022

solicitant,
Popescu Constantin

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN
DIRECȚIA PATRIMONIU
ÎNREGISTRAT NR. 36864
AN 2022 LUNA 09 ZI 28

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

Nr. cerere	25703
Ziua	01
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare
100116325258

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53924 Drobeta-Turnu Severin

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Gheorghe Doja, Nr. 29, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53924	150	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 53924-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
13359 / 25/06/2010		
Act Administrativ nr. 21, din 30/03/1999 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN (act administrativ nr. 211/31-08-2009 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN; act administrativ nr. 704/15-05-2009 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL DR. TR. SEVRRIN**, CIF:4426581	
11950 / 23/03/2022		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 132, din 22/03/2022 emis de Ion Cristian Viorel; Act Administrativ nr. 5531, din 25/01/2022 emis de Primaria Dr Tr Severin; Act Administrativ nr. 5529, din 25/01/2022 emis de Primaria Dr Tr Severin;		
B4	Se noteaza respingerea cererii avand ca obiect actualizare informatii cadastrale.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
13359 / 25/06/2010		
Act Administrativ nr. 704, din 15/05/2009 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) **POPESCU CONSTANTIN**	
	OBSERVATII: Pe o perioada de 49 ani.	

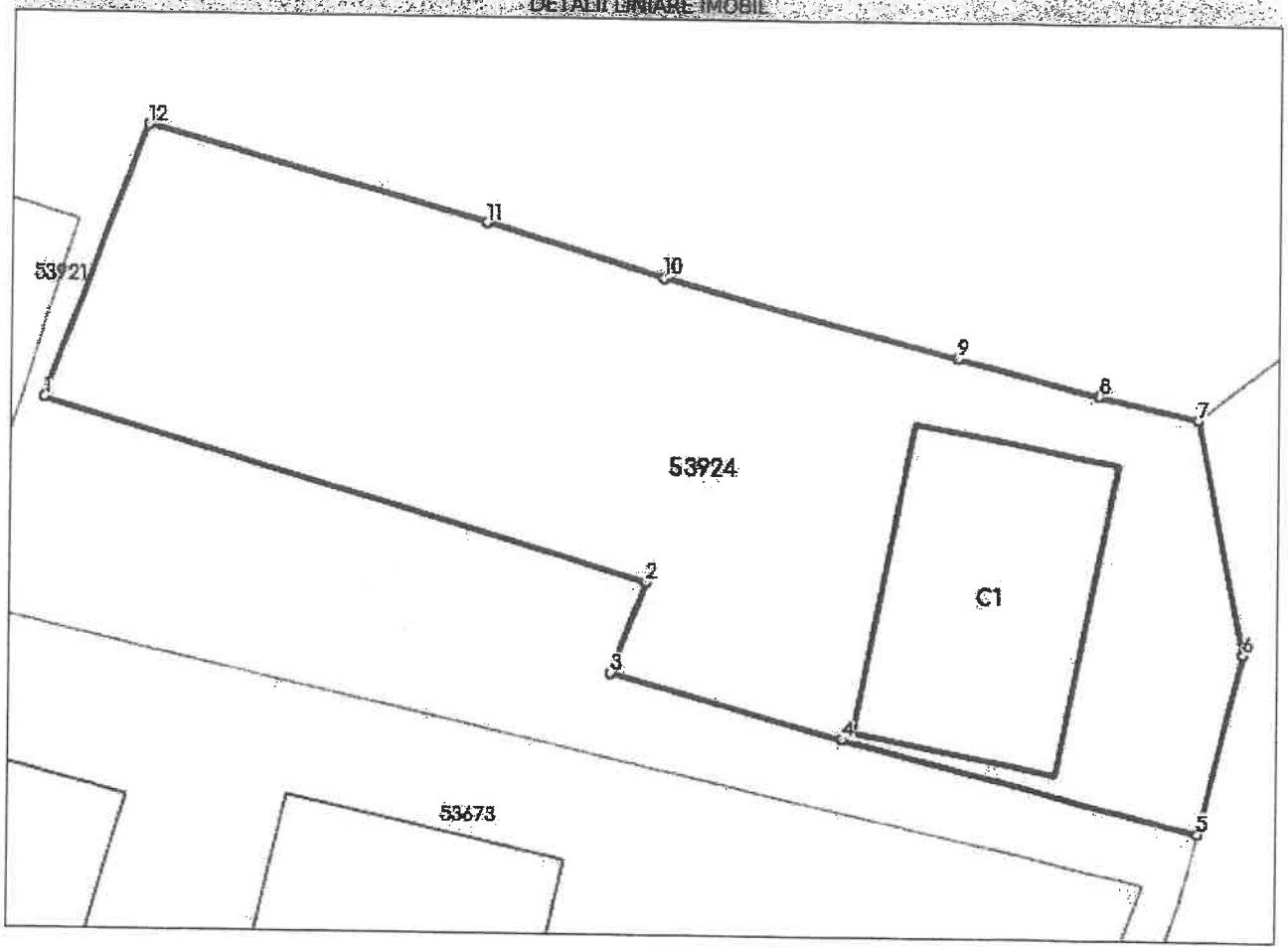
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53924	150	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	150	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	12.044
2	3	1.88
3	4	4.609
4	5	7.017
5	6	3.613
6	7	4.596

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	1.923
8	9	2.839
9	10	5.811
10	11	3.54
11	12	6.732
12	1	5.559

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.220630985003980/30-06-2022 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 261.

Data soluţionării,
08-07-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
CONSTANTA POPESCU
Constanta Popescu
Semnat digital de Constanta Popescu
Data: 2022.07.08 10:16:45 +03'00'
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

UNITATEA: Regie proprie
PUNCT DE LUCRU: Dr.Tr.Severin, str.Gheorghe Doja, nr.29, jud.Mehedinti
OBIECTUL: Construire imprejmuire si garaj auto

PROCES VERBAL DE RECEPTIE FINALA
NR.42 DATA 26.07.2012

INVESTITOR : **POPESCU CONSTANTIN** - privind lucrarea : **CONSTRUIRE IMPREJMUIRE SI GARAJ** din mun. Dr.Tr.Severin, str.Gheorghe Doja, nr.29, jud. Mehedinti, autorizata cu nr. 594 din 08.09.2010 si cu valabilitate pana la data de 08.09.2011 eliberata de catre Primaria mun.Dr.Tr.Severin.

I. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 08.08.2011 – 23.07.2012 fiind formata din:

Nr.crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Denumirea unitatii de care apartine
1	Ing. Burlacu Stefan	Arhitect sef	Primaria Dr.Tr.Severin
2	Arh. Baleanu Alexandru	sef proiect	SC Romconstruct SRL
3	Popescu Constantin	proprietar	

II. In urma examinarii lucrarii si a documentelor, comisia a constatat urmatoarele:

II.1. Lucrarile pe specialitati au fost executate si receptionate conform listei anexate.

II.2. Lucrarile au fost complet terminate la data de 23.07.2012.

II.3. Observatiile facute de comisie sunt: lucrarile au fost executate conform documentatiei in baza careia s-a eliberat autorizatia de construire

II.4. Cartea tehnica a constructiei si fisa sintetica a obiectului AU FOST completate.

II.5. Instructiunile de exploatare si urmarile a comportarii in timp a obiectului SUNT in posesia utilizatorului.

II.6. Constructia s-a comportat corespunzator in perioada de la data 08.08.2011 pana in prezent.

II.7. Valoarea lucrarilor executate este de 2.685,00 LEI .

III. In urma constatarilor facute, comisia propune : admite receptia si propune intabularea in cartea funciara.

IV. Comisia motiveaza propunerea facuta prin : -

V. Comisia recomanda urmatoarele : -

VI. Prezentul proces verbal continand trei file a fost incheiat astazi 26.07.2012 la sediul Primariei mun.Dr.Tr.Severin in 3 exemplare.

COMISIA:

Presedinte:	Specialist:	Semnatura:
Ing.Burlacu Stefan	arhitect sef Primaria mun.Dr.Tr.Severin	
Membrii: Arh. Baleanu Alexandru	sef.proiect SC Romconstruct SRL	
Popescu Constantin	proprietar	

(pag. 1).
ROMÂNIA
Judeţul **MEHEDINŢI**
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. **19077** din 4.09.2010

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

Nr. 594 din 4.09. 2010

Ca urmare a cererii adresate de [1]) **POPESCU CONSTANTIN**
cu domiciliul/sediul [2]) în judeţul **Caras-Severin**, **municipiul**/oraşul/comuna **Resita**
satul _____, sectorul _____, cod poştal _____, str. **Maciunului**, nr. **4**, bl. __, sc. __, et. __,
ap. __, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **19077** din
24 - 08 - 2010.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire/desfiinţare pentru:

Construire împrejmuire din zidarie pentru delimitare proprietate.
Construire garaj din zidarie , cu fundatii beton , sarpanta lemn si invelitoare din tigla.

- pe imobilul – teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul **Mehedinţi**
municipiul/oraşul/comuna **Drobeta Turnu Severin**, satul _____, sectorul _____,
cod poştal _____, str. **Gheorghe Doja**, nr. **29**, bl. __, sc. __, et. ___, ap. ____,
Cartea funciară 4) _____
Fişa bunului imobil _____
sau nr. cadastral _____
- lucrări în valoare de 5) **2685 lei**
- în baza documentaţiei tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (**D.T.A.C.** + D.T.O.E.), respectiv de desfiinţare a construcţiilor (D.T.A.D. + D.T.O.E.) nr. 6)____ din 2010
elaborată de **S.C.Romconstruct S.R.L.**, cu sediul în judeţul **Mehedinţi**,
municipiul/oraşul/comuna **Drobeta Turnu Severin**, sectorul _____, satul _____,
cod poştal _____, str. **Traian**, nr. **132**, bl. _, sc. __, et. ___, ap. __ respectiv de **Gheorghe Liana** - arhitect/conductor arhitect cu drept de semnătură înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr. **00050**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidenţa Filialei teritoriale **Mehedinţi** a Ordinului Arhitecţilor din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. **Documentaţia tehnică – D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E., sau D.T.A.D.) – vizată spre neschimbare – împreună cu toate avizele şi acordurile obţinute, precum şi punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, face parte integrantă din prezenta autorizaţie.**

Nerespectarea întocmai a documentaţiei tehnice – D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) constituie infracţiune sau contravenţie, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) – (15¹) din Legea nr. 50/1991 şi cu respectarea legislaţiei pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA)privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, în situaţia în care în timpul executării lucrărilor şi numai în perioada de valabilitate a autorizaţiei de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcţii autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligaţia de a solicita o nouă autorizaţie de construire.

B. **Titularul autorizaţiei este obligat:**

1. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F. 13) la autoritatea administraţiei publice locale emitentă a autorizaţiei;
2. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F. 14) la inspectoratul teritorial în construcţii, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora;
3. să anunţe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F. 15) la inspectoratul teritorial în construcţii, odată cu convocarea comisiei de recepţie;
4. să păstreze pe şantier, în perfectă stare, autorizaţia de construire şi documentaţia tehnică D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic – P. Th şi Detaliile de execuţie pentru realizarea lucrărilor de construcţii autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecţie şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei, precum şi Direcţia judeţeană pentru cultură, culte şi patrimoniu;
6. să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecţie a mediului, potrivit normelor generale şi locale;
7. să transporte la **rampa de gunoi a municipiului cu S.C. BRANTNER SERVICII ECOLOGICE S.A.** materialele care nu se pot recupera *(se completează de către emitent)* sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcţii;
8. să desfiinţeze construcţiile provizorii de şantier în termen de ..... zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuţiei lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panoul de identificare a investiţiei" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuţiei lucrărilor, să monteze „Plăcuţa de identificare a investiţiei";
11. în situaţia nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizaţie, să solicite prelungirea valabilităţii acesteia, cu cel puţin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilităţii autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor);
12. să prezinte „Certificatul de performanţă energetică a clădirii" la efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor;
13. să solicite „Autorizaţia de securitate la incendiu" după efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcţiune a clădirilor pentru care s-a obţinut „Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiţiei;
15. să declare construcţiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unităţile subordonate acestora, după terminarea lor completă şi nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor).

C. **Durata de execuţie a lucrărilor** este de **12 luni** / zile, calculată de a data începerii efective a lucrărilor (anunţată în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe întreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de **12 luni** /zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

Conducătorul autorității
*Administrației publice emitente **)*
Primar
ing. Constantin Gherghe

Secretar general/ Secretar,
jr. Ioța Rogobete

ROMÂNIA Județul Mehedinți Municipiul Dr Tr. Severin PRIMĂRIA 3

*Arhitect-șef***)*
ing. Ștefan Burlacu

Taxa de autorizare în valoare de 27 lei a fost achitată conform **Chitanței** nr. 3262 din 23.09.2010
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____
însoțită de ..... (.....) exemplar(e) din documentația tehnică – D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

se prelungește valabilitatea
Autorizației de construire/desființare
de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

Conducătorul autorității
*Administrației publice emitente **)*
.....
(funcția, numele, prenumele și semnătura)
L.S.

Secretar general/ Secretar,
.....
(numele, prenumele și semnătura)

*Arhitect-șef***)*
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității: .....
Achitat taxa de ..... lei, conform Chitanței nr. ..... din .....