



Județul Mehedinți
Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin
Str. Mareșal Averescu, nr. 2
Tel: +40 (252) 31.43.79
Fax: +40 (252) 31.63.17
E-mail: primaria@primariadrobeta.ro
Web: www.primariadrobeta.ro

HOTĂRĂREA NR. 32

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 681 mp situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Roșiori, identificat cu NC 65358

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

- Referatul de aprobare nr. 13 / 17.01.2022, înregistrat sub nr. 67 / 19.01.2022;
 - Raportul nr. 14 / 17.01.2022 al Direcției Patrimoniu, înregistrat sub nr. 66 / 19.01.2022, privind aprobarea concesionării prin licitație publică pentru o perioadă de 49 de ani asupra imobilului teren în suprafață de 681 mp situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Roșiori, identificat cu NC 65358, în vederea edificării unei construcții rezidențiale cu regim de înălțime P+2+M;
 - Dispozițiile art. 362 alin. 1 și alin. 3 cu trimitere la dispozițiile art. 308 alin. 4 și 309 alin. 5 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu dispozițiile art. 309 alin. 7 din același act normativ;
 - Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
- Ținând cont de prevederile art. 129 alin. 2 lit. (c), coroborat cu alin. 6 lit. (b), art. 139 alin. 3 lit. (g) și art. 196 alin. 1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă studiul de oportunitate în vederea concesionării prin licitație publică pentru o perioadă de 49 de ani a imobilului teren în suprafață de 681 mp situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Roșiori, identificat cu NC 65358, în vederea edificării unei construcții rezidențiale cu regim de înălțime P+2+M, prevăzut în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 7T / 15.01.2022, întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. ing. Octavian Bordei, valoarea de piață a imobilului este 201.250 lei (40.710 Euro), iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 de ani plătită în primii 25 de ani este de 8.050 lei/an (1.628 Euro/an), conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă concesionarea prin licitație publică pentru o perioadă de 49 de ani a imobilului teren în suprafață de 681 mp situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Roșiori, identificat cu NC 65358, în vederea realizării unei locuințe, prețul de deschidere al licitației fiind de 8.050 lei/an (1.628 Euro/an).

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini nr. 16 / 17.01.2022, prevăzut în Anexa 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Contravaloarea serviciilor de evaluare, în sumă de 600 de lei, urmează a fi recuperată de la concesionar, anterior semnării contractului de concesiune.

Art. 6. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Direcției Patrimoniu din aparatul de specialitate al primarului.

Art. 7. Neîncheierea contractului de concesiune în termen de 30 de zile de la data adjudecării din culpa concesionarului atrage revocarea hotărârii.

Art. 8. Hotărârea se transmite Instituției Prefectului – Județul Mehedinți, Primarului municipiului Drobeta Turnu Severin și se comunică Direcției Patrimoniu din aparatul de specialitate al primarului.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VERDEȘ GHEORGHE**



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



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. 15/17.01.2022



Studiu de oportunitate

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 681 mp situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Roșiori, identificat cu NC 65358

1. Descrierea și identificarea terenului care urmează să fie concesionat

1.1. Imobil teren în suprafață de 681 mp situat în Drobeta Turnu Severin Zona Roșiori, identificat cu NC 65358, aparține municipiului Drobeta Turnu Severin și face parte din domeniul privat.

1.2. Terenul nu dispune de utilități edilitare și este liber de sarcini.

1.3. Mențiuni speciale: nu se vor executa alte construcții decât cele cu destinație aprobată în conformitate cu certificatul de urbanism și dispozițiile Legii nr. 50/1991, respectiv edificarea unei construcții rezidențiale cu regim de înălțime P+2+M.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

2.1. Prin concesionare, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate privată, se obțin fructe civile care se fac venit la bugetul local.

2.2. Edificarea unei construcții rezidențiale cu regim de înălțime P+2+M.

3. Nivelul minim al redevenței

3.1. Potrivit Raportului de evaluare nr. 7T/15.01.2022 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Octavian Bordei, valoarea de piață a imobilului teren arătat la pct. 1 este de 201.250 lei (40.710 Euro), iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 25 de ani este de 8.050 lei/an (1.628 Euro/an).

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;

4.1. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune este licitația publică deschisă.

4.2. Justificarea alegerii procedurii de atribuire arătată la pct. 4.1. constă în faptul că această procedură asigură secretul ofertelor, oferte care se deschid în plenul comisiei în prezența ofertanților, asigurându-se astfel principiile transparenței, tratamentului egal, libera concurență, proporționalității și nediscriminării.

5. Durata estimată a concesiunii

5.1. Pentru imobilul teren, în suprafață de 681 mp situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Roșiori, identificat cu NC 65358, se constituie un drept de concesiune pentru o perioadă de 49 ani.

5.2. Concesionarul are dreptul de a realiza obiectivul, cu condiția notificării investiției către proprietar cu 30 de zile înainte, cu respectarea dispozițiilor Legii 50/1991.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

6.1. Termenul previzibil pentru implementarea obiectivului maximum 6 luni pentru obținerea autorizațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și maximum 2

ani pentru finalizarea acestuia de la data încheierii contractului sub sancțiunea rezilierii de drept a acestuia.

7. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare

7.1. Prin Adresa nr. 4020 PS/05.01.2022 Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare se arată că imobilul teren arătat la pct. 1 nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

8. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

8.1 Prin Adresa nr.13489/10.12.2021 Autoritatea Teritorială pentru Protecția Mediului precizează că imobilul teren în discuție nu face parte din aria naturală protejată.

Director,

Radu Lăpădat



Președinte,



Șef Serviciu Licitații

Contracte și Executări Silite,

Adrian Ofițeru



Secretar,


Client

UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.7T/15.01.2022

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti-constructii cu destinatie rezidentiala , avand S=681 mp ,
delimitat avand CF 65358 si nr. cadastral 65358 , Certificat de Urbanism
nr.1564/10.12.2021 , Serpentina Rosiori (prelungirea Carpati) FN , **zona blocuri**
ANL , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Valoarea estimata de piata : 201.250 Lei sau 40.710 Euro

Ianuarie 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
Termenii de referinta ai evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Cea mai buna utilizare.....	pag.17
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.22
Fotografii.....	pag.24
Anexe	fara paginatie

Intocmit
Ing. Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific in limita cunostiintelor si a informatiilor detinute , certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2022 , analizele opiniile si concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si sunt opinii si concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

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 adevărate, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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

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

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

Evaluator Octavian Bordei , EPI si BM
Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

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

In urma solicitarii d-voastra in SICAP nr.DA29758396 din data de 13.01.2022 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan cu S=681 mp> , delimitat , 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 furnizata de client , 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 2022.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu destinatie rezidentiala avand S=681 mp , delimitat avand CF 65358 si nr. cadastral 65358 , Certificat de Urbanism nr.1564/10.12.2021 , Serpentina Rosiori (prelungirea Carpati) FN , zona **blocuri ANL** , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

Prin cerere , solicitantul solicita acordarea dreptului de concesiune ptr. o suprafata de teren de 681 mp .

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii) opinia evaluatorului este ca valoare de piata a terenului intravilan cu S=263 mp , amplasat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , Serpentina Rosiori (prelungirea Carpati) , zona **blocuri ANL** , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI CU
S=681 MP , DETERMINATĂ PRIN PIATA (rot.)

201.250 LEI

Echivalent 40.710 EURO

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.



Valoarea estimata a terenului ar putea fi = 201.250 lei sau 40.710 Euro

Valoarea unitara a terenului = 59,78 Euro/mp

1 Euro = 4,9435 lei , valabil ptr. 14.01.2022

Calculul valorii de concesiune ptr. 681 mp de teren .

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

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

- 201.250 lei : 49 ani x 49/25 = 8.050 lei/an (1.628 Euro/an) .

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

- 8.050 lei/an : 12 luni = **671 lei / luna (136 Euro/luna)**.

- Valoarea a fost exprimata tinand seama de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice sociale si juridice mentionate in raport
- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan fara sarcini constructive cu S=681 mp , cu utilitati complete 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 ,

Evalutor 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 rezidentiala avand S=681 mp , delimitat avand CF 65358 si nr. cadastral 65358 , Certificat de Urbanism nr.1564/10.12.2021 , Serpentina Rosiori (prelungirea Carpati) FN , **zona blocuri ANL** , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

4.Scopul evaluarii .

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului menționat mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , în vederea **acordarii dreptului de concesiune , la licitatie .**

5.Baza evaluarii .

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

Conform acestor standarde :

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

6.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

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

7.Mentiuni .

La momentul evaluarii , terenul a putut fi indentificat exact existand 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 pretul de pornire al licitatiei de concesiune. Valoarea este una globala , conform tranzactiilor de pe piata specifica.

8.Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 14.01.2022.

Data raportului este :15 Ianuarie 2022 .

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9435 lei

9.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 14.01.2022 , ora 12 , in lipsa solicitantului de concesiune si in lipsa proprietarului .

10. Tipul valorii estimate .

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

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren intravilan cu sarcini constructive ".Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia este fara restrictii , impuse de forma si dimensiune , de destinatia terenurilor invecinate , putandu-se proceda la estimarea unei "valori de piata" , utilizabila ptr. scopul propus .

11.Cadrul legislativ , standarde

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

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

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

- a.Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu Severin .
- b.Legislatia privind protectia mediului .
- c. Certificatul de Urbanism



12. Informatii utilizate

Situatia juridica a proprietatii imobiliare si suprafata terenului.

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa solicitantului de concesiune si in lipsa proprietarului , cu un plan de amplasament.

Evaluatorul a avut la dispozitie un plan de amplasament , intocmit in baza unei ridicari cadastrale , un extras de carte funciara si un Certificat 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.

- s-a prezentat un Certificat de Urbanism la teren , prin care se considera un POT la teren de 85% , pe care se poate construi cladiri cu functiuni complementare .

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

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

- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres



- mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel 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 sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
 - se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
 - nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
 - evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
 - se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
 - situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
 - evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la



- data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
 - prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
 - evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii , dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea 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;
 - 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 evalutorului Certificatul de Urbanism al terenului , astfel ca acesta poate fi utillizat rezidential , tinand seama de marimea terenului .
 - raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

13.2 Ipoteze speciale : Nu sunt



13. Clauze de nepublicare .

Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din Romania , valorile estimate da catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , perioada in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextual economic general , cand are loc operatiune de evaluare , stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare specific si scopul 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 .

14. Declaratia de Conformitate.

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

Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport. Confirm ca :

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

evaluatorul a inspectat personal proprietatea si nici-o persoana , cu exceptia celor specificate in raport , nu i-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

15. Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii imobiliare subiect , teren intravilan

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 46035 /07.12.2021 , CF 65358 , nr cadastral 65358 , terenul are S= 681 mp si este situat pe Serpentina Rosiori (Prelungirea Carpati) FN , municipiul Drobeta Turnu Severin.

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 46035 /07.12.2021 **23950 /01.08.2009.**

Act notarial nr. 1250/24.07.2019 emis de Serban Cosmin Alexandru.

B1. Se infiinteaza cartea funciara 63358 a imobilului cu nr cadastral 63358/Drobeta Turnu Severin , rezultat din dezmebrarea imobilului cu nr cadastral 65060 , inscris in Cartea Funciara 65060..

B3.Intabulare , drept de proprietate cu titlu in domeniu privat , dobandit prin Lege , cota actuala de 1/1 in favoarea Primariei Drobeta Turnu Severin.

C . Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu sunt .

Evaluatorul a avut la dispozitie :

- plan de amplasament
- certificatul de urbanism 1564/10.12.2021
- extras de carte funciara 46035 /07.12.2021

Nu se cunoaste daca exista restrictii de construire pe teren (retele de apa sau e.e.)

4.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.32.000 Ha. Municipiul este asezat pe malul stang al fluviului Dunarea , fiind strabatut de drumul European E70 Bucuresti- Timisoara .

Terenul pe care este amplasata pe B-dul Mihai Viteazu FN , zona semafoare magazine Cora.

* Artere principale de circulatie : B-dul Mihai Viteazu

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelilor de transport : B-dul Mihai Viteazu , bine asfaltat si intretinut.

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier mixt cu constructii tip rezidential (90 %) si comercial (10%)
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – 900 m



- Unități comerciale în apropiere : Magazinul Carrefour la distanță de 1200
- Unități de învățământ – la 1500 m
- Unități medicale - Spitalul Județean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 1300 m.
- Sedii de bănci – 1500 m (BRD).
- Primăria – la 1500 m
- Parcuri – la 1500 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1.000 m
- Padure – Padurea Crihala la 3.000 m

Utilități edilitare la limita proprietății.

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

5. Descrierea terenului cu S=681 mp

Suprafața preluată din extrasul de carte funciara este de 681 mp.

Terenul intravilan aflat în evaluare , cu categoria de folosință rezidențial , se află poziționat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , Sepentina Rosiori (Prelungirea Carpați) FN , cu o deschidere de 12,13 ml .Terenul este liber de sarcini , dar nu se cunoaște mobilarea subterană a terenului .

Terenul are o formă asimetrică , pe direcția Est -Vest , este plat și apt ptr. construcții , având dotări edilitare în sistem centralizat , la limita de proprietate , apă+canal+e.e.

Drumul de acces la teren se constituie din Prelungirea Carpați , drum asfaltat și bine întreținut.

Nu se cunoaște dacă există restricții de mediu sau dacă pe teren au fost depozitați contaminanți .

Vecinatati :

- la Est – NC 7935 și Lot 8
- la Vest – NC 7932
- la Nord – strada și NC 50936
- la Sud – Lot 4



ANALIZA PIETEI

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

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

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

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

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

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

Zona analizată este comercial-industrială

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților **rezidențiale**



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

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

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

Analiza ofertei

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

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

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

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

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

Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare.

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie rezidentiala (90%) Certificatul de Urbanism nr. 1564/10.12.2021 , pus la dispozitia evaluatorului , confirma cele mentionate , adica de constructii rezidentiale . S-a considerat in evaluare ca teren intravilan liber de sarcini constructive , avand cea mai buna utilizare ca teren **intravilan curti-constructii cu destinatie rezidentiala** .

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI.

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , considera ca abordarile care poate fi luata in considerare sunt abordarea prin Piata .

1Metoda 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 informatii solicitate,
- identificarea și inspecția bunului de evaluat,
- stabilirea ipotezelor și restricțiilor care vor sta la baza elaborării raportului,
- selectarea tipului de valoare estimata în raport,
- aplicarea abordarilor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii bunurilor,
- estimarea valorii bunului.

În conformitate cu Standardelor de Evaluare ANEVAR– SEV 102 Implementare, alegerea celei mai adecvate abordări sau metode , depinde de luarea în considerare a următoarelor elemente:

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare
- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Conform SEV 310 - Aplicații ale evaluării, toate abordările utilizate pentru



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

În capitolul *Definiții SEV 2022* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

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	Ianuarie 2022	Ianuarie 2022	Ianuarie 2022	Ianuarie 2022
6	Cea Mai Buna Utilizare	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential	Intravilan rezidential
7	Localizarea (Drobeta Turnu Severin)	zona mediana	zona periferica	zona periferica	zona semiperiferica
8	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp)	681	500	506	733
	Planeitate	Plan	similar	similar	similar
	Front stradal (m)	deschidere de cca.12,13 m	deschidere de 12 m	deschidere de 17 m	acces la 2 strazi
	Utilitati	apa+canal+e.e	Fara utilitati la limita de proprietate	apa+canal+e.e	apa+canal+e.e
9	Pret (Euro/mp)		€ 60	€ 72	€70

Evaluarea terenului cu S =681 mp , abordare de evaluare prin Piata

Tabel negociere de preț

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
681	500	506	733
PREȚ OFERTA (EURO)	30,000	36,432	51,310
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 60.0	€ 72.0	€ 70.0
Marja de negociere estimată (%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-6.00	-7.20	-7.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	54.00	64.80	63.00



Evaluare teren cu S=681 mp

1 EUR/1 LEU=

14 01.2022

4.9435

Teren intravilan cu S= 681 mp , numar cadastral 65358

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	681.0	500	506	733
Data ofertei	ianuarie 2022	ianuarie 2022	ianuarie 2022	ianuarie 2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		54	64.8	63
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%
		0	0	0
Pret corectat		54.0	64.8	63.0
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%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		54.00	64.80	63.00
Condițiile de finantare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		54.00	64.80	63.00
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzarilor)	la piata ianuarie 2022	la piata ianuarie 2022	la piata ianuarie 2022	la piata ianuarie 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		54.00	64.80	63.00
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind din Ian. 2022 si Decembrie 2021 , fata de sduiect care este ianuarie 2022.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		54.00	64.80	63.00
Nu se aplica ajustari de ptr comparabilele A, B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este tot rezidential.				
Localizare	median	zona periferica	zona semiperiferica	zona periferica
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10.0%	3.0%	10.0%
		5	2	
Preț corectat (Euro / mp)		59.40	66.74	



Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	681.0	500	506	733
ajustare pentru		-5%	-5%	-2%
suprafata (Euro / mp)		-3.23	-3.62	-1.08
Se aplica ajustari de 3% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (500-681)/100x3% = -5.43 % , comparabila B se va ajusta cu (506-681)/100 x3% = -5.43% iar comparabila C se va ajusta cu (681-733) /100 x3%= -1.56%				
Deschidere la strada	cca.12.13 m	deschidere de 12	deschidere de	acces la 2 strazi
sau drum de acces urban		m	17 m	
ajustare pentru		0%	-5%	-5%
deschidere la drum		0.08	-3.34	-3.47
acces (%)				
Se aplica ajustari de 1%/ml .Comparabila A se va ajusta cu (12,13-12) x 1% = 0,13% , comparabila B se va ajusta cu (12,13 - 17) x1% = -5% , iar comparabila C se va reduce cu 5% ptr. deschidere la 2 strazi.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru		0%	0%	0%
topografie (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala		-3.15	-6.96	-4.55
caracteristici fizice (Euro / mp)				
Toate terenurile sunt plane si nu se aplica ajustari.				
Preț corectat (Euro / mp)		56.25	59.78	64.75
Utilitatile tehnico- edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	fara utilitati la limita de proprietate	apa+canal +e.e.	apa+canal+e.e.
		12%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		6.75	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		63.00	59.78	64.75
Se aplica ajustari de 4%/utilitate , adica comparabila A se va ajusta cu 3 utilitati x 4% = 12%				
ajustare totală netă		9	-5	2
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		16.7%	-7.7%	2.8%
ajustare totală brută		15	9	11
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		28.6%	13.7%	17.2%
Preț corectat (Euro / mp)			59.78	

Suprafata teren exclusiv = **681.00 mp**
Valoare Euro = **40710.18**
Valoare teren exclusiv = **201,251 LEI**
Valoare totala teren rotunjita = **201,250 LEI**

Valoarea estimata de piata a terenului este : 201.250 lei sau 40.710 Euro
Valoarea unitara a terenului = 59,78 E/mp , 1 Euro = 4,9435 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect un teren intravilan cu destinația rezidențială având $S=681$ mp, delimitat având CF 65358 și nr. cadastral 65358, Certificat de Urbanism nr.1564/10.12.2021, Serpentina Rosiori (prelungirea Carpați) FN, **zona blocuri ANL**, municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți.

Ptr. terenul aflat în evaluare a fost prezentat un plan de amplasament un Certificat de Urbanism și un extras de carte funciara.

Identificarea a fost realizată la fața locului în lipsa solicitantului de concesiune și în lipsa proprietarului.

Comparabile de vânzări au fost obținute de pe Internet ca valabilitate luna Ianuarie 2022.

La data vizionării, terenul era liber de sarcini constructive.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI CU $S=681$ MP, DETERMINATĂ PRIN PIAȚA (rot.)	201.250 LEI Echivalent 40.710 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea estimată a terenului ar putea fi = 201.250 lei sau 40.710 Euro

Valoarea unitară a terenului = 59,78 Euro/mp

1 Euro = 4,9435 lei, valabil ptr. 14.01.2022

Calculul valorii de concesiune ptr. 681 mp de teren.

Concesiune se face ptr. 49 de ani, dar cu plata concesiunii în 25 de ani.

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

- $201.250 \text{ lei} : 49 \text{ ani} \times 49/25 = 8.050 \text{ lei/an}$ (1.628 Euro/an).

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

- $8.050 \text{ lei/an} : 12 \text{ luni} = 671 \text{ lei / luna}$ (136 Euro/luna).

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

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

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

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată



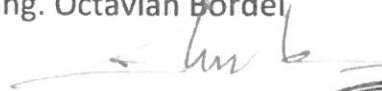
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Anexe:

- comanda in SICAP
- cumparare directa in SICAP
- acceptare oferta in SICAP
- cererea solicitant
- - certificatul de urbanism 1564/10.12.2021
- - extras de carte funciara 46035 /07.12.2021
- 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= 263 mp , Serpentina Rosiori (Prelungirea Carpati)

Imagini din zona



Imagini cu terenul aflat in evaluare



13.01.2022, 09:27

(5 unread) - tavi_bordei@yahoo.com - Yahoo Mail

HOME MAIL NEWS FINANCE SPORTS ENTERTAINMENT LIFE SHOPPING YAHOO! Upgrade Now

Find messages, documents, photos or people

Compose

Back Archive Move Delete Spam

Inbox 5
Unread
Starred
Drafts 72
Sent
Archive
Spam
Trash
Less
Folders Show

Initiere cumparare directa

no-reply@mail.sicap.e-licitatie.ro
To: tavi_bordei@yahoo.com Thu, Jan 13 at 8:57 AM

Va anuntam ca la data de 13.01.2022 08:56:03 autoritatea contractanta MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN a initiat o cumparare directa din catalogul dvs., avand denumirea "Evaluare terenuri si imobile intravilan" si codul de identificare DA29758396.

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



13.01.2022, 09:32

SEAP

Raspuns comanda DA29758396

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

Evaluare terenuri si imobile intravilan

DESCRIERE

Evaluare terenuri si imobile intravilan apartinand UAT Dr Tr Severin

CONDITII DE LIVRARE:

Conform cerinte 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

49.800,00 RON (10.071,80 EUR)

Valoare cumparare directa

49.800,00 RON (10.071,80 EUR)

Data publicare

13.01.2022 08:56

Data de raspuns a ofertantului

13.01.2022 09:29

Data de raspuns a autoritatii contractante



13.01.2022, 09:32

SEAP

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

REPERE ACHIZITIONATE

Reper	Cantitate	Pret (RON) *	Valoare (RON) *
	Solicitata de autoritate / operator / entitate	Propus de autoritate / operator / entitate	Estimata de cumparare directa / vanzare
Evaluari terenuri intravilane (extravilane) cu S<5000 mp NUMAR DE REFERINTA: 13 PRET DE CATALOG: 600,00 RON / Unitate de masura UNITATE DE MASURA: bucata COD SI DENUMIRE CPV: 7941 9000-4 Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2) DESCRIERE: Evaluarea este pentru un teren intravilan cu S<5000 mp, in judetul Mehedinti. Pentru alte judete se... mai departe	83	600,00 600	49.800,00 49.800,00 Excludere
		Valori totale (RON): *	49.800,00 49.800,00

* Preturile sunt exprimate in RON fara TVA



13.01.2022, 09:52

(5 unread) - tavi_bordei@yahoo.com - Yahoo Mail

NEWS FEEDS SPORTS ENTERTAINMENT LIFESTYLE SHOPPING YAHOO! Upgrade Now

Find messages, documents, photos or people



Home

Back Archive Move Delete Spam ...

Inbox 5
Unread
Starred
Drafts 22
Sent
Archive
Spam
Trash
Less
Folders Show

Acceptare oferta la cumpararea directa

Yahoo/Inbox



no-reply@mail.sicap.e-licitatie.ro
To: tavi_bordei@yahoo.com

Thu, Jan 13 at 9:30 AM

Va anuntam ca la data de 13.01.2022 09:29:45 a fost acceptata oferta pentru cumpararea directa
"Evaluare terenuri si imobile intravilan" - cod de identificare DA29758396 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!

Back Archive Move Delete Spam ...



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TR. SEVERIN
INREGISTRAT NR. 54056
2021 LUNA 12 ZIUA 03

P. 01/24
P. 01/24

Decizie Primar

Subsemnatul, Titimon Gabrilele, cu domiciliu în Dr. Tr. Severin, str. Orly, nr. 57, bl. 29, sc. 436. Tel 0774 066237, prin prezenta solicit concesionarea unei suprafețe de teren de aprox. 200-250 mp, în zona B-dul Alvis - AHC, în vederea edificării unei construcții rezidențiale cu regim de înălțime P+2+H.

cu asigurare,

[Signature]

17.12.2021
Prim. Cabinet
Municipal Legala

[Signature]

Decizia Primar al Municipiului Dr. Tr. Severin





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

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65358 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 46035
Ziua 07
Luna 12
Anul 2021

Cod verificare
100110302709



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti, Zona Rosiori

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65358	681	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23950 / 01/08/2019		
Act Notarial nr. 1250, din 24/07/2019 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se înființează cartea funciara 65358 a imobilului cu numărul cadastral 65358/Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 65060 înscris în cartea funciara 65060;	A1
Act Notarial nr. 975, din 30/05/2019 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B2	Se înființează cf. 65060 a imobilului cu nr. cad. 65060/Drobeta-Turnu Severin ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: -- nr.cad.53747\cf.53747; -- nr.cad.59566\cf.59566; -- nr.cad.64496\cf.64496;	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65060/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 17621 d 05/06/2019;		
Adresa nr. 12290/2003 emis de Primaria Dr.Tr.Severin;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 5914/53723 1) PRIMARIA DR.TR.SEVERIN	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65060/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 17621 d 05/06/2019; pozitie transcrisa din CF 53747/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 13662 d 30/06/2010;		
Adresa nr. 12290/2003 emis de Primaria mun. Dr.Tr. Severin;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 13044/53723 1) PRIMARIA DR.TR. SEVERIN	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65060/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 17621 d 05/06/2019; pozitie transcrisa din CF 59566/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 5140 d 09/10/2003; (provenita din conversia CF 3965)		
Act nr. 12290/2003 emis de Primaria mun. Dr.Tr. Severin;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 13044/53723 1) PRIMARIA DR.TR. SEVERIN	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65060/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 17621 d 05/06/2019; pozitie transcrisa din CF 64496/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 31148 d 12/10/2018; pozitie transcrisa din CF 59565/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 5142 d 09/10/2003; (provenita din conversia CF 10270)		

Carte Funciară Nr. 65358 Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu Seve

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12/10/2018; pozitie transcrisa din CF 64063/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 15180 c	
17/05/2018; pozitie transcrisa din CF 60268/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 29745 c	
12/11/2013;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 65358 Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65358	681	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	681	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.05
2	3	22.026
3	4	32.969
4	5	1.138
5	6	4.461
6	7	2.633

Carte Funciară Nr. 65358 Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.853
8	9	7.951
9	10	29.406
10	11	3.526
11	1	12.134

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

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

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

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

Data și ora generării,

07/12/2021, 14:42



ANCP

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



100110302789

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 65358, UAT Drobeta-Turnu Severin /
MEHEDINTI, Loc. Drobeta-Turnu Severin

Nr.cerere	46038
Ziua	07
Luna	12
Anul	2021

Teren: 681 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 681mp
Plan detaliu



Legenda

— Intravilan
— Legea 17

0 5 10 20 metri

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 47 649 din 16/12/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1 x 6 din 16/12/2021

În scopul: Informare în vederea constituirea dreptului de concesiune teren

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

cu domiciliul ²⁾/sediu în județul **MEHEDINȚI** municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN**
sectorul cod poștal.....str. **MIHAIL KOGĂLNICEANU**..... nr. **2**... bl. **VT 3** sc.et....., ap.
telefon/fax e-mail... înregistrată la nr. **47 649** din **08.12.2021**.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ...**MEHEDINȚI**,
municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul , sectorul,
cod poștal str. **zona ROȘIORI** nr. , bl., sc. , et., ap. ,
sau identificat prin ³⁾ număr cadastral **65358** carte funciară **65358**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **5421/2005**.....
faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local**HCL nr. 219/2010**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC: Terenul este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este intabulat cu drept de proprietate cu titlu domeniu privat, dobândit prin Lege, cota de 1/1, în favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin, conform **extras carte funciară 65358, număr cadastral 65358**

2. REGIMUL ECONOMIC: Terenul cu nr. cadastral **65358**, are funcțiunea actuală de teren cu scop construcții și este destinat conform **PUG** aprobat prin **HCL nr. 219/ 2010** construirii de locuințe și funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

³⁾ Date de identificare a imobilului – teren și/sau construcții – conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*Acest document conține date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu Regulamentul (UE) nr. 679/2016

3. REGIMUL TEHNIC:

Informare în vederea constituirea dreptului de concesiune teren.

Terenul cu nr cadastral 65358, este situat în UTR 29, care prevede construirea de locuințe cu funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante, conform PUG aprobat prin H 219/2010 și conform HCL nr. 209/27.06.2019 pentru corectarea erorii materiale pentru indicii CUT din Pl Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 219/2010.

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

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazine, garaje, etc
 - Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante
 - Sunt permise construcții supraetajate, construcții de locuințe propuse sau alte funcțiuni complementare zonei de locuit
- CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR**
- între construcții care prezintă fațade cu ferestre și balcoane la limita proprietății, îngrădită sau nu, distanța minimă de amplasare este de 2,00 m - Codul civil
 - se vor autoriza construcții numai cu avizul geotehnicianului.
 - se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, se recomandă folosirea de material de construcție de calitate și durabilitate - cărămidă, piatră, beton, metal, sticlă, finisaje simple, șarpantă, învelitori ceramice sau tablă

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

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

Informare în vederea constituirea dreptului de concesiune teren

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....
(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă și canalizare

gaze naturale

Perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică

telefonizare

sistemul de iluminat public

salubritate

alimentare cu energie termică

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate a acestora (copie):

SC Brantner Servicii Ecologice SA

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

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

Expertiză tehnică pentru cerința esențială "rezistență mecanică și stabilitate"

studiu geotehnic studiu însoțire Audit Energetic

studiu privind sisteme alternative de eficiență ridicată energetică

Audit energetic

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

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

Aviz tehnic racordare alimentare cu energie electrică

Aviz tehnic racordare canalizare

Aviz tehnic racordare gaz

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

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România

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

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

Primar,

MARIUS VASILE SCRECIU

L.S.

Secretar General al Municipiului,

MIRELA PĂSAT

Intocmit,
Chircu Romulus

Șef Serviciu urbanism
Maria Marghescu

Arhitect-șef****)
ȘTEFAN BURLACU

Achitat taxa de scutit conform Chitanței nr. _____ din _____ .12.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastru

Suprafata terenului

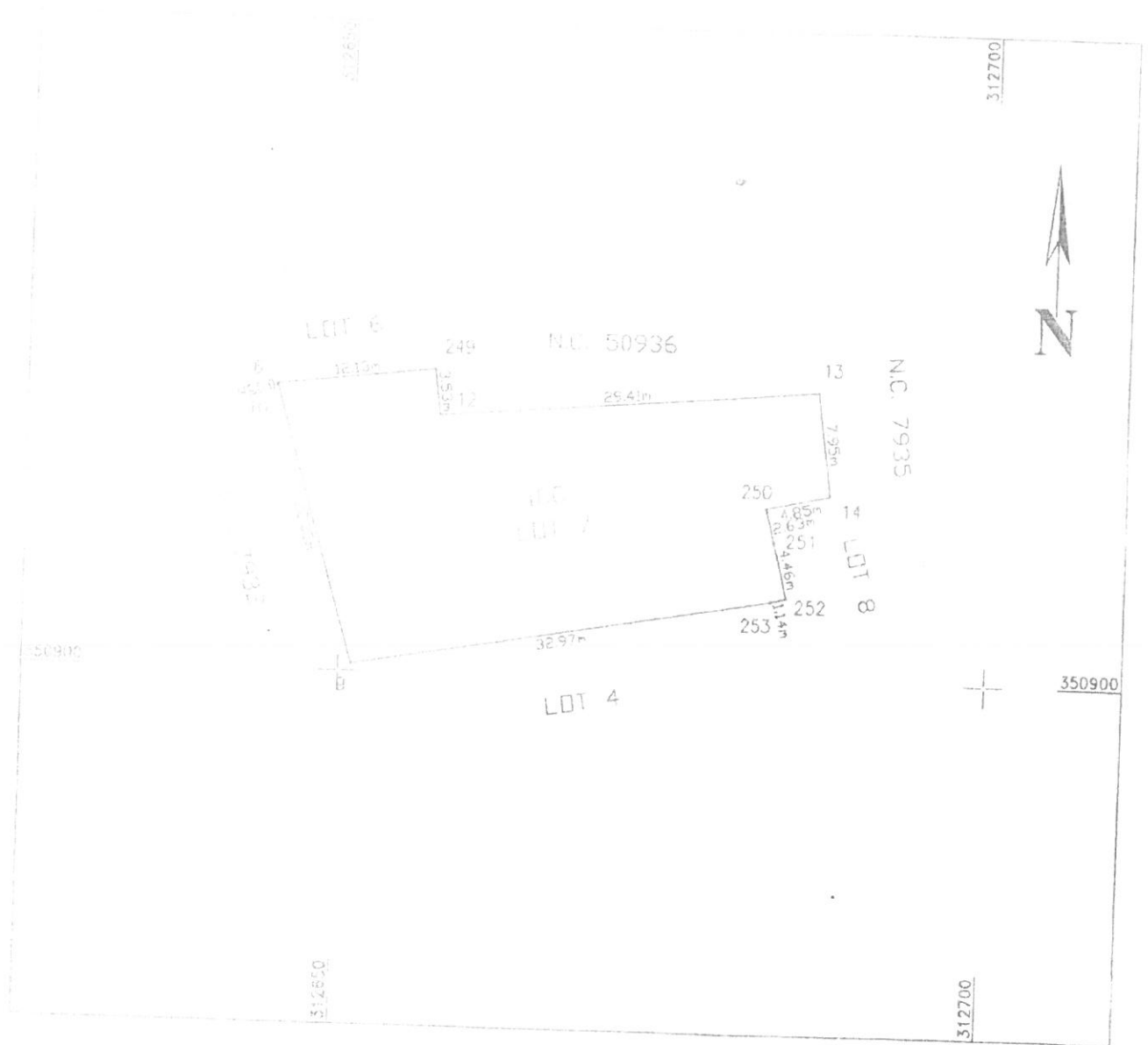
Adresa imobilului

Nr. de autorizatie

Lot nr.

Lot nr. 10 Severin, Zona Rostan, Jud. Mehedint

Lot nr. 10 DE FER SEVERIN - INTRAVILAN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	681	
	Total	681	Imobil neimprejmuit

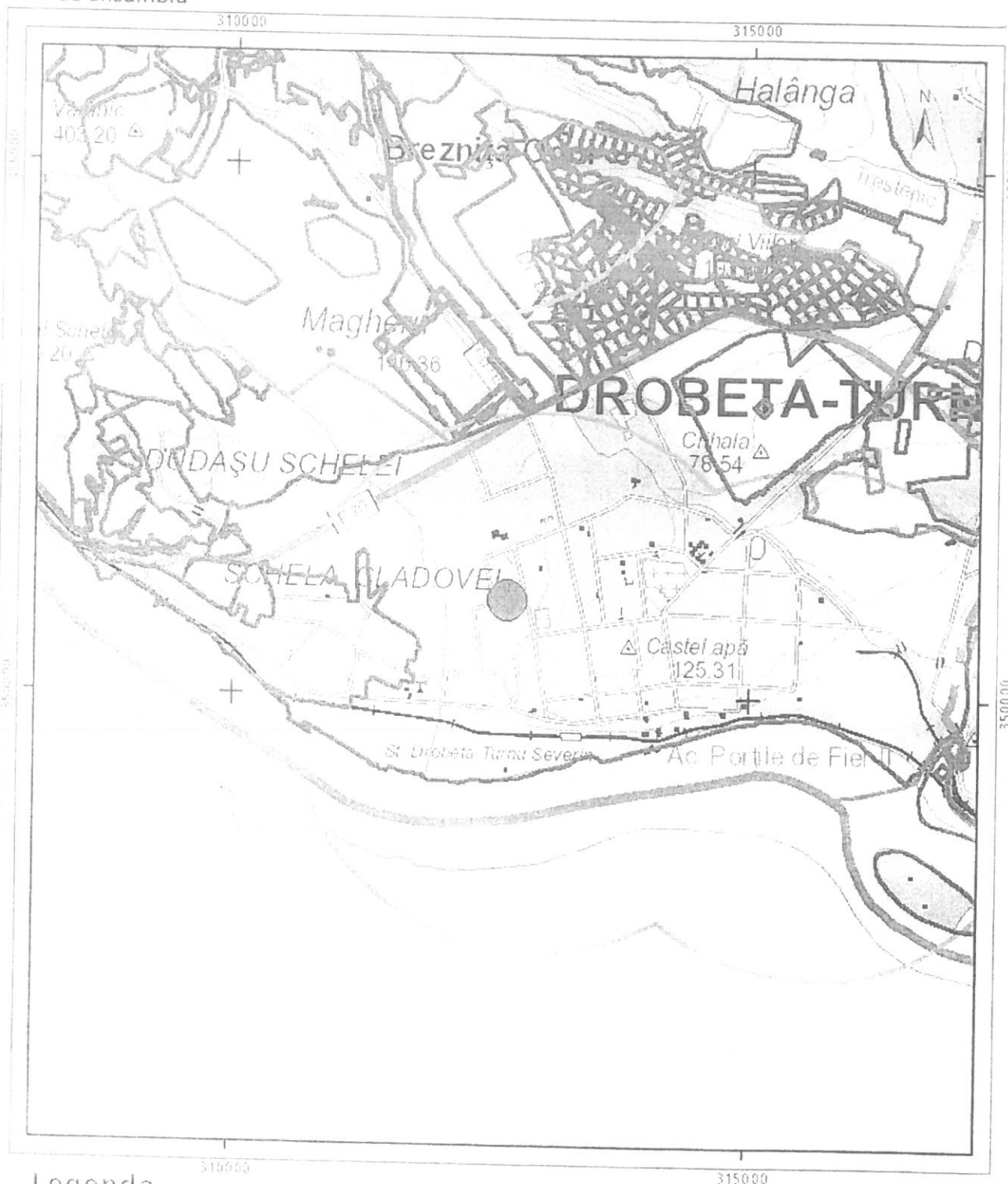
B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
	Total		

Suprafata totala masurata a imobilului = 681 mp

Suprafata din aer = 5372.3mp

Plan de ansamblu



Legenda

- 105
- 17
- 105

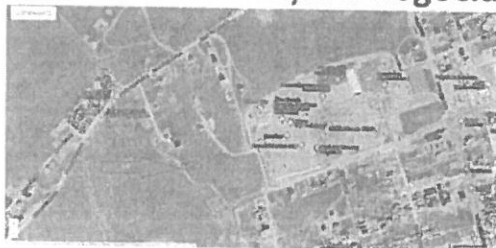


Sistem de proiectie Stereo 70

Vanzari terenuri intravilane –Drobeta Turnu Severin
Ianuarie 2022

1. Postat 05 ianuarie 2022

Teren in spate la Carrefour, PUZ Aprobat, Strazile cedate,
Utilitati **60 € Prețul e negociabil**



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

Descriere

Vand Teren intravilan in Drobeta Turnu Severin in spate la Carrefour.

Puz- ul este aprobat si strazile au fost cedate primariei.

Dimensiuni : 12 m x 42 m ,

Suprafata totala : 501 mp .

Pretul este de 60 euro / mp, usor negociabil.

Vecinii au construit gard in spatele lui , iar utilitatile sunt in apropiere, un avantaj major fiind faptul ca strazile au fost cedate primariei si au cale de acces. A fost initial un teren foarte mare, dezmembrat recent, iar noi proprietari (vecinii lotului) deja s-au apucat de constructii.

Terenul se afla fix in spatele carrefour-ului la 2 minute de mers pe jos.

Teren ideal pentru casa /complex rezidential .

Pt informatii suplimentare va rog sa ma sunati

Vanzator

Florin

Pe OLX din decembrie 2021

Activ pe 09 ianuarie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

075 760 9116 Trimite mesaj

ID: 230590066 Vizualizări: 270



2. Postat 11 ianuarie 2022

Vand teren Drobeta Turnu Severin 72 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 506 m²

Descriere

Parcela cu suprafata de 506mp. Calea de acces are 5.75m latime si va fi prevazuta cu sens de intoarcere. Latime la drum de acces 17m. Pretul se negociaza la fata locului. Vecinatati case pentru locuit regim P, P+M, P+1+M. Posibilitate racord la apa, canal, electricitate. Mai este un singur lot. cel din mijloc.

Terenurile se afla pe Aleea Constructorilor in spatele magazinului Kaufland.

Parcela de 429mp si ultimele s. au vandut.

Pentru mai multe detalii sunati la telefon 07*****50 intre 9.00 si 22.00.

Vanzator

catalin

Pe OLX din iulie 2016

Activ azi la 05:17

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

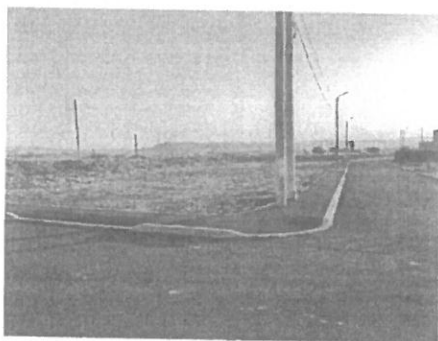
0771 715 950 Trimite mesaj

ID: 175302691 Vizualizări: 3867



3. Postat 05 ianuarie 2022

Teren de vânzare Cartier Apolodor 70 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

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

Descriere

Teren de vânzare Cartier rezidential Apolodor , strada Calinesti.

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

Pentru mai multe detalii tel. 0745484622

Vanzator

virgil

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ pe 08 ianuarie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 548 4622Trimite mesaj

ID: 227267690 Vizualizări: 2464



CAIET DE SARCINI

Nr.16/17.01.2022

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 681 mp situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Roșiori, identificat cu NC 65358, în vederea edificării unei construcții rezidențiale cu regim de înălțime P+2+M

1. Obiectul concesiunii

- 1.1. Obiectul concesiunii îl constituie imobilul teren în suprafață 681 mp situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Roșiori, identificat cu NC 65358, în vederea edificării unei construcții rezidențiale cu regim de înălțime P+2+M.
- 1.2. Pe terenul situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Roșiori, identificat cu NC 65358, precizat pct 1.1., în suprafața de 681 mp, se va realiza o locuință. Terenul situat la adresa de mai sus aparține domeniului privat al municipiului Drobeta Turnu Severin și este liber de sarcini.
- 1.3. Terenul nu dispune de utilități edilitare.
- 1.4. Mențiuni speciale: a) nu se vor executa alte construcții decât cele cu destinație aprobată;
b) imobilul nu face parte din aria natural protejată;
c) imobilul nu face parte din strategia națională de apărare a țării.

2. Durata constituirii dreptului de concesiune

- 2.1. În privința terenului situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Roșiori, identificat cu NC 65358, în suprafața de 681 mp, se constituie drept de concesiune pentru o durată de 49 ani.
- 2.2. Concesionarul are dreptul de a realiza obiectivul, cu condiția notificării investiției către concedent cu 30 de zile înainte.

3. Caracteristicile investiției

- 3.1. Racordarea la rețeaua de utilități cade în sarcina adjudecatarului.
- 3.2. Concesionarul este obligat să înceapă și să finalizeze procedurile de autorizare edificării obiectivului în termen de maximum 6 luni și să edifice construcția în termen de maximum 2 ani de la data semnării contractului de concesiune.
- 3.3. Concesionarul are obligația de a asigura exploatarea imobilului în regim de continuitate și permanență;
- 3.4. Concesionarul are obligația de a asigura protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
- 3.5. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul concesionat;
- 3.6. Concesionarul poate închiria imobilul concesionat numai cu acordul prealabil scris al concedentului.
- 3.7. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

4. Elemente de pret

- 4.1. Prețul minim al constituirii dreptului de concesiune, plătit în 25 de ani, pentru terenul situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Roșiori, identificat cu NC 65358, este de 8.050 lei/an (1.628 Euro/an) calculat în conformitate cu Raportul de evaluare nr. 7T/15.01.2022 întocmit de evaluator- ANEVAR, ing. Bordei Octavian.
- 4.2. Valoarea totală a suprafeței de teren 681 mp cât și redevența anuală:
Valoarea de piață a terenului în suprafața de 681 mp = 201.250 lei (40.710 Euro);
Valoarea unitară teren = 295,52 lei (59,78 Euro)/mp.
- 4.3. Modul de achitare al redevenței cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune.

5. Încetarea concesiunii

5.1. Încetarea concesiunii are loc prin expirarea duratei.

5.1.1. La împlinirea termenului pentru care s-a constituit dreptul de concesiune, concesionarul are dreptul și obligația de a preda, pe baza de proces verbal, bunul ce a făcut obiectul contractului de constituire a dreptului de concesiune și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini, cu excepția situației în care părțile au hotărât prelungirea.

5.1.2. Părțile pot prevedea și alte situații cu privire la încetarea constituirii dreptului de concesiune, ce vor fi prevăzute în contract.

6. Control

6.1. În conformitate cu prevederile contractului de concesiune, controlul activității concesionarului se va efectua de către Consiliu Local al municipiului Drobeta Turnu Severin, Direcția Patrimoniu și Direcția Generală a Finanțelor Publice Mehedinți, inclusiv cu respectarea de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de constituire drept de concesiune.

7. Solutionarea litigiilor

7.1. Litigiile de orice fel aparute între partile contractante în cursul derulării contractului sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă între părți.

8. Dispoziții finale

8.1. După constituirea dreptului de concesiune, realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza unui proiect legal avizat și aprobat, a autorizației de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, aceste obligații incumbă adjudecatarului (concesionarului).

8.2. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de constituire a dreptului de concesiune.

8.3. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților, în schimbul unei taxe în cuantum de 100 lei.

8.4. Ofertanții la licitație vor achita taxa de participare în cuantum de 100 lei.

8.5. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care acestea le au față de bugetul local, achitarea taxei de participare și a garanției de participare la licitație.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- a) au debite față de Municipiul Dr.Tr.Severin și/sau DGFP Mehedinți.
- b) sunt în litigiu cu Municipiul Dr.Tr.Severin cu privire la debite neachitate ce provin din alte contracte cu privire la imobile - terenuri ce aparțin acestuia din urmă.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se considera însușite de către ofertant.

8.6. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se vor înapoia în termen de 5 zile garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise înregistrată la Direcția Patrimoniu din Drobeta Turnu Severin, str. M.Kogalniceanu, nr.2, bl.VT3, parter.

8.7. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin, str. Maresal Averescu, nr.2, în termen de 24 de ore de la data publicării anunțului de atribuire, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza contestațiile în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

9. Instrucțiuni pentru ofertanți

Licitatia se va desfășura în termen de cel puțin 20 zile de la data publicării anunțului în Monitorul Oficial, într-un ziar de circulație națională, într-un ziar local și pe site-ul www.primariadrobeta.ro, ora 10:00 la sediul Primăriei Dr.Tr.Severin, str. Maresal Averescu nr. 2, sala Orly.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să achite:

- taxa de participare la licitație în cuantum de 100 lei
- garanția de participare la licitație în cuantum de 3.460 lei

Taxa de participare la licitație și garanția de participare la licitație se vor vira în contul Municipiului Drobeta Turnu Severin RO74TREZ4615006XXX000117 deschise la trezoreria Drobeta Turnu Severin sau în numerar la casieria Direcției Patrimoniu din Drobeta Turnu Severin. Str. M.Kogălniceanu, nr.2, bl.VT3, parter.

Ofertanții vor depune la Direcția Patrimoniu-Serviciul Licitații, Contractare și Executări Silite cu sediul în Drobeta Turnu Severin, str. M. Kogălniceanu, nr.2, bl. VT 3-parter:

- doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior care se înregistrează în ordinea primirii fiind precizate data și ora depunerii;

- pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusa oferta, iar plicul exterior va trebui să conțină:

1. Cerere de participare;
2. Oferta financiară în plic separat și sigilat;
3. Copie după chitanțele care atestă plata taxei de participare la licitație și a garanției de participare la licitație;
4. Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini;
5. Copie după actul constitutiv al societății, dacă este cazul;
6. Certificat de atestare fiscal eliberat de Direcția de Taxe și Impozite în circumscripția caruia ofertantul își are sediu/domiciliu după caz;
7. Certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Finanelor Publice a județului în circumscripția caruia ofertantul își are sediu/domiciliu după caz;
8. Actul de reprezentare în cazul în care actele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;
9. Copie după certificatul de înregistrare emis de ORC/ Carte de identitate - persoană fizică ;
10. Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului.

Nedepunerea unui document în forma solicitată la data înscrierii la licitație duce la descalificare.

10.Desfasurarea licitației

- 10.1. Pentru desfasurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.
- 10.2. Plicurile, închise și sigilate se predau comisiei de atribuire la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzute în anunțul de licitație.
- 10.3. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de atribuire elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în caietul de sarcini.
- 10.4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de atribuire este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin doi ofertanți să îndeplinească condițiile de eligibilitate prevăzute în caietul de sarcini și anunțul de licitație.
- 10.5. După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces verbal care va fi semnat de membrii comisiei și de ofertanții prezenți.
- 10.6. În procesul verbal se vor menționa ofertele eligibile, ofertele care nu se îndeplinesc criteriile de selecție, precum și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.
- 10.7. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- 10.8. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de selecție prevăzute în anunțul de licitație.
- 10.9. Este declarat câștigător ofertantul a cărui ofertă este conformă cu criteriile de selecție prevăzute în anunțul de licitație și caietul de sarcini și care are prețul cel mai mare.
În cazul în care pentru cel mai mare preț oferit există doi sau mai mulți ofertanți ale căror oferte valabile sunt egale se va proceda la licitație cu strigare, prețul de pornire fiind cel mai mare preț oferit.
- Rezultatul licitației cât și rezultatul procedurii licitației cu strigare va fi consemnat într-un proces verbal și va fi semnat de către toți membrii comisiei, de către secretar și de către ofertanții prezenți.
- 10.10. Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de atribuire poate solicita ofertanților orice clarificări necesare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitările comisiei în termenul de cel mult două zile de la comunicarea solicitării de clarificări.
- 10.11. În situația în care nu a fost depusă decât o singură ofertă valabilă în cadrul primei licitații publice, comisia de atribuire va proceda la susținerea unei a doua proceduri de licitație prin publicarea unui nou anunț de licitație.
- 10.12. În cadrul celei de-a doua proceduri de licitație, vor putea fi păstrate criteriile de selecție, prețul și documentația depusă pentru prima licitație.

10.13. In situatia in care pentru a doua licitatie nu s-a depus nicio oferta valabila, comisia de atribuire va declara castigator singurul ofertant pentru pretul oferit, cu conditia ca acesta sa nu fie mai mic decât pretul de deschidere al licitației aprobat prin HCL Drobeta Turnu Severin.

Nesemnarea de catre adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului în vederea declanșării unei noi proceduri de licitație.

DIRECȚIA PATRIMONIU

Director,

Sef Serviciu Licitatii

Inspector,

Contracte si Executari Silite,

Radu Lapadat

Adrian Ofiteru

Mădălina Epuran



Em

Președinte
Gordian



Secretar
y