



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. 35

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 14.260 mp situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1, P1/3N, identificat cu NC 68384

Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 25 / 17.01.2022, înregistrat sub nr. 77 / 19.01.2022;
 - Raportul nr. 26 / 17.01.2022 al Direcției Patrimoniu, înregistrat sub nr. 76 / 19.01.2022, privind aprobarea concesionării prin licitație publică pentru o perioadă de 49 de ani asupra imobilului teren în suprafață de 14.260 mp situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1, P1/3N, identificat cu NC 68384, în vederea realizării unei hale de producție și spații de depozitare materiale de construcții;
 - 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 14.260 mp situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1 P1/3N, identificat cu NC 68384, în vederea realizării unei hale de producție și spații de depozitare materiale de construcții, prevăzută în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 9T / 16.01.2022, întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. ing. Octavian Bordei, valoarea de piață a imobilului este 656.300 lei (132.761 Euro), iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 de ani plătită în primii 25 de ani este de 26.252 lei/an (5.310 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 14.260 mp situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1 P1/3N. identificat cu NC 68384, în vederea realizării unei hale de producție și spații de depozitare materiale de construcții, preț de deschidere al licitației fiind de 26.252 lei/an (5.310 Euro/an).

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini nr. 28 / 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

Directia 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. 27/17.01.2022



Studiu de oportunitate

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 14.260 mp situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1 P1/3N. identificat cu NC 68384

1. Descrierea și identificarea terenului care urmează să fie concesionat

1.1. Imobil teren în suprafață de 14.260 mp situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1 P1/3N. identificat cu NC 68384, 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:

a) nu se vor executa alte construcții decât cele cu destinație aprobată în conformitate cu certificatul de urbanism și dispozițiile Legii nr. 50/1991, respectiv unei hale de producție și spații de depozitare materiale de construcții.

b) terenul este parțial afectat de linii electrice aeriene de înaltă tensiune

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. Realizarea unei hale de producție și spații de depozitare materiale de construcții.

3. Nivelul minim al redevenței

3.1. Potrivit Raportului de evaluare nr. 9T/16.01.2022 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Octavian Bordei, valoarea de piață a imobilului teren arătat la pct. 1 este de 656.300 lei (132.761 Euro), iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 25 de ani este de 26.252 lei/an (5.310 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 14.260 mp situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1 P1/3N. identificat cu NC 68384, 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. 4024 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.13611/14.12.2021 Autoritatea Teritorială pentru Protecția Mediului precizează că imobilul teren în discuție nu face parte din aria naturală protejată.

Director,

Șef Serviciu Licitării

Contracte și Executări Silite,

Radu Lăpădat

Adrian Ofițeru



Secretar



Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.9T/16.01.2022

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan neproductiv T64/1, P 1/3N, cu S=14260 mp, CF 68384, nr. cadastral 68384, Certificat de Urbanism nr.1566/10.12.2021, positionat in zona Centurii de Est, intre Strabag si Giratoriu Calea Cernetului, municipiul Drobeta Turnu Severin, judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 656.300 LEI sau 132.761 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.

Raport de evaluare teren intravilan neproductiv cu S=14.260 mp, prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.4
Premizele evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Analiza datelor , evaluari.....	pag.17
Cea mai buna utilizare.....	pag.17
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.23
Fotografii.....	pag.25
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific în limita cunoștințelor și a informațiilor detinute , certific ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

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

Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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

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

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

Evaluator Octavian Bordei , EPI și BM , CUI 19384352
Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii 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 neproductiv cu S=14.260 mp > CF 68384 , 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 , 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 si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR 2022).

Nota :

- terenul este traversat de o linie de 110 Kv , activa , care impune conditii restrictive de constructie si o scaderea a valorii de piata a terenului .
- cca. 10% din teren se afla situat in albia majora a raului Topolnita , existand posibilitatea de inundarea a acestuia.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan neproductiv , T64/1 , P 1/3N cu S=14260 mp , CF 68384 , nr. cadastral 68384 , Certificat de Urbanism nr.1566/10.12.2021 , positionat in zona Centurii de Est , intre Strabag si Giratoriu Calea Cernetului , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	656.300 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	Echivalent 132.761 EURO

Valoarea unitara a terenului = 9,31 Euro/mp

Raport de evaluare teren intravilan neproductiv cu S=14.260 mp , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



1 Euro = 4.9435 lei ptr data de 14 Ianuarie 2022

Calculul valorii de concesiune ptr. 14.260 mp de teren .

Concesiunea se face ptr. 49 de ani , cu plata in 25 de ani .

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

- $656.300 \text{ lei} : 49 \text{ ani} \times 49/25 = 26.252 \text{ lei/an}$ (5.310 Euro/an).

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

- $26.252 \text{ lei/an} : 12 \text{ luni} = 2.187 \text{ lei / luna}$ (443 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 cu $S=14.260 \text{ mp}$.
- 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 terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR

Ing. Octavian Bordei



Premizele evaluarii

1. Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

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 neproductiv , T64/1 , P 1/3N cu S=14.260 mp , CF 68384 , nr. cadastral 68384 , Certificat de Urbanism nr.1566/10.12.2021 , pozitionat in zona Centurii de Est , intre Strabag si Giratoriu Calea Cernetului , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinți.

4. Scopul evaluarii .

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

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 :

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



6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu $S = 14.260$ mp a putut fi identificat exact , in zona Centurii de Est , intre Strabag si Giratoriu de la Calea Cernetului , in lipsa proprietarului , dar in prezenta solicitantului de concesiune , existand un plan de amplasament valid , un ortofotoplan si un extras CF valabil .

La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive .

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

Valoarea estimata poate sa constituie valoarea de piata a proprietatii.

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

7. Data de referinta a evaluării , moneda .

Data de referinta a raportului este 14.01.2022.

Data raportului este 16.01.2022

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro = 4,9435 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 15.01. 2022 , ora 12 , in lipsa proprietarului , cu un plan de amplasament valid , un ortofotoplan si un extras CF valabil .

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluării , s-au urmarit recomandările SEV 2020 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluării .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren intravilan cu sarcini constructive" , cu LEA 110 Kv activa.

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia este fara restrictii , impuse de forma si dimensiune , de destinatia terenurilor invecinate , putandu-se proceda la estimarea unei "valori de piata" , utilizabila ptr. scopul dispus.

11. Cadrul legislativ , standarde

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

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



- Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

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

12. Informatii utilizate

Suprafata terenului materializat intr-un plan de situatie (anexat).

Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

Informatii furnizate de catre agentii imobiliare (Kat Imobiliare , Georgia Imobiliare etc .);

Ziarele locale ale municipiului Drobeta Turnu Severin : "Piata Severineana" si " Publistar."

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu $S = 14260$ mp a putut fi identificat in zona Centurii de Est , intre Strabag si Giratoriu de la Calea Cernetului , in baza unui ortofotoplan , ca teren cu sarcini constructive .

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

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

Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza 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 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 subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila



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



este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Ipoteze speciale : Nu sunt

13. Clauze de nepublicare .

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

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

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

14. Declaratia de Conformitate.

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

Orice deviere de la standarde a fost 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 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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 36909/01.10.2021 , CF 68384 , nr cadastral 68384 , terenul intravilan cu caracter neproductiv , are S= 14.260 mp , se gaseste situat in T64/1 , P1/3N ,municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti.

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 36909/01.10.2021 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

36909/01.01.2021.

Act notarial nr 1558 / 23.09.2021 emis BNP Serban Cosmin Alexandru.

B1 Se infiinteaza cartea funciara 68384 a imobilului cu nr cadastral 68384 UAT Drobeta Turnu Severin , rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 67766 in scris in cartea funciara 67766 .

Act administrativ nr. 250/28.10.2009 emis de MTI CNADR S.A.

B4.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu de drept in domeniul privat in rangul incheierii nr. 470/19.01.2009 emisa de OCPI Mehedinti , dobandit prin Lege , cota actual de 1/1 , in favoarea **Primaria Drobeta Turnu Severin .**

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu sunt .

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 .

Proprietatea este amplasata , intr- zona de industrial - comerciala , intr-o zona periferica a municipiului .

*Artere principale de circulatie : Centura de Est a municipiului , tronson de legatura E70 Bucuresti-Timisoara.

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: Centura de Est a municipiului, bine asfaltata si intretinuta .

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier industrial -comercial
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – nu exista in zona



- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 1500 m ,
- Unități de învățământ – Sc. Gen. nr.4 la 1500 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 3.500 m.
- Instituții de cult – la 1500 m.
- Sedii de bănci – 2500 m (BRD , BCR , ING).
- Primaria – la 3200 m
- Parcuri – la 3200 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 3500 m
- Padure – Padurea Crihala la 4000 m

Utilități edilitare la limita proprietatii.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona industrial –comerciala , cu o amplasare favorabilă , fara mijloace de transport în comun.
Fara dotări și rețele edilitare , cu poluare sonora , nu de mediu. Ambient semicivilizat.

5. Descrierea terenului cu S=14.260 mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 14.260 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta neproductiv , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona Centurii de Est , intre Strabag si Giratoriu Calea Cernetului , cu o deschidere la un drum de acces de cca. 20,24 ml .

La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini constructive . Terenul are o forma poligonala asimetrica , pe directia Est -Vest , este plat si apt ptr. constructii , traversata de o linie de 110 Kv , activa , fara dotari edilitare sistem centralizat .

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului
Drumul de acces la teren se face printr-un drum balastat , care deserveste Strabag.

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

Vecinatati :

- la Est – raul Topolnita
- la Vest – drum de acces si NC 64899
- la Nord – NC 64251 si NC 64899
- la Sud – Lot 1



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 banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și 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 dezvoltarea proprietății.



Zona analizata este comercial -industrială.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **comercial –industriale**.

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa 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 in evaluare este instabilitatea piețelor proprietatilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

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

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbana 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 instalata în ultimele săptămâni.

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

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

Analiza cererii

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

În domeniul proprietăților imobiliare 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.



pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc. La nivelul pieței considerate, cererea pentru construcții cu terenul aferent este la un nivel de stagnare, din cauza unui potențial efect de domino cauzat de restrângerea activităților în numeroase sectoare economice.

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

profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoana juridică cu putere economică medie, 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 actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/ declin.

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



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie comercial –industrială 100%. Conform observatiilor din zona , terenul nefiind liber de sarcini constructive si a documentelor avute la dispozitie , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , ca posibilitati de dezvoltare , datorate vecinatatilor imediate a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a Certificatului de Urbanism , dupa la dosar , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de teren cu **destinatia curti –constructii , cu utilizare industrial - comerciala.**

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



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 , s-au considerat in evaluare , abordarile de evaluare prin Piata .

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

În conformitate cu Standardelor de Evaluare ANEVAR– SEV 102 Implementare, alegerea celei mai adecvate abordări sau metode , depinde de natura și 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	Condițiile pietii	ianuarie 2022	Decembrie 2022	ianuarie 2022	Noiembrie 2022
6	Cea Mai Buna Utilizare	teren intravilan cu destinatia curti constructii	similar	similar	similar
7	Localizarea (Drobeta Turnu Severin)	Zona Centura de Est (Giratoriu Cerneti)	Zona Centura - Padurea Crihala	str.C.Gherghina (zona Lazar Service)	Zona Aeroport - Centura Nord
	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp)	14.260	5000	4500	6000
	Deschiderea la un drum de acces	20,24 m	136 m	22 m	20 m
	Destinatia	Comercial	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Restrictii constructive	LEA 110 kw activa , pe teren	Teren liber	Teren liber	Teren liber
	Utilitati	fara utilitati la limita de proprietate	fara utilitati la limita de proprietate	apa+e.e+canal	fara utilitati la limita de proprietate
9	Pret (Euro/mp)	?	12 €	12.2€	



1. Evaluarea terenului cu S = 14260 mp , prin Piata

Grila de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
14260	5000	4500	6000
PREȚ OFERTA (EURO)	60,000	55,000	69,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 12.0	€ 12.2	€ 11.5
Marja de negociere estimată (%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-1.20	-1.22	-1.15
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	10.80	11.00	10.35

Grila de evaluare teren cu S=14.260 mp

1 EUR=

14 01.2022

4.9435

Teren intravilan cu S= 14260 mp , nr cadastral = 68384

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	14260.0	5000	4500	6000
Data ofertei	Ianuarie 2022	Decembrie 2022	Ianuarie 2022	Noiembrie 2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		10.80	11.00	10.35
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		10.8	11.0	10.4
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)		10.80	11.00	10.35
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)		10.80	11.00	10.35
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzarii)	la piata Ian. 2022	la piata Dec. 2022	la piata Noiembrie. 2021	la piata Ianuarie. 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		10.80	11.00	10.35
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , lunile Noiembrie si Decembrie fata de subiect Ianuarie 2022 si nu se aplica ajustari.				



Destinatia terenului	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		10%	10%	10%
		1.08	1.1	1.035
Pret corectat		11.88	12.10	11.39
Se aplica ajustari de =10% ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiect care are o destinatie comerciala.				
Localizare	Zona Centura de Est (Strabag)	Zona Centura - Padurea Crihala	str.C.Gherghina (zona Lazar Service)	Zona Aeroport - Centura Vest
ajustare pentru		-5.0%	-5.0%	0.0%
localizare (Euro / mp)		-1	-1	0
Preț corectat (Euro / mp)		11.34	11.55	11.39
Comparabila A si B sunt situate in zone mai bune fata de subiect si se aplica ajustari de -5% , iar ptr. comparabila C nu se aplica ajustari fiind situata in pozitie similara cu subiectul.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	14260.0	5000	4500	6000
ajustare pentru		-9%	-10%	-8%
suprafata (Euro / mp)		-1.05	-1.12	-0.94
Se aplica o ajustare de 1 % ptr.fiecare 1000 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (5000-14260) /1000x 1% = -9.26 % , comparabila C se va ajusta cu (6000-14260) /100x 1% =-8.26 % , iar comparabila B se va ajusta cu (4500 -4260/100 x 1% = -9,7%				
Deschiderea terenului	20.24 m	136 m	22 m	20 m
la un drum de acces				
ajustare pentru		-23%	0%	0%
deschidere la un drum		-2.61	-0.03	0.00
acces (%)				
Se aplica o ajustare de 0,2 %/ml , comparabila A se va ajusta cu (20.24-136) x 0,2% = -23% , comparabila B se va ajusta cu (20.24 -22) x 0,2% = -0,26 , iar comparabila C se va ajusta cu (20.24_20) x 0,2% = 0%				
Restrictii constructive	LEA 110 kw activa , pe teren	Teren liber	Teren liber	Teren liber
ajustare pentru		-10%	-10%	-10%
topografie (Euro / mp)		-1.13	-1.16	-1.14
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-4.79	-2.31	-2.08
S-au aplicat ajustari de -10% ptr. restrictii constructive la terenul evaluat , toate celelalte comparabile fiind libere de sarcini.				
Preț corectat (Euro / mp)		6.55	9.24	9.31
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	fara utilitati la limita de proprietate	fara utilitati la limita de proprietate	apa+canal+e.e	fara utilitati la limita de proprietate
		0%	-9%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	-0.83	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		6.55	8.41	9.31
S-au aplicat ajustari de 3% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata s-au aplicat ajustari de +0% comparabila A , ptr. comparabila B care are 3 utilitati x 3% =-9% , iar ptr comprabila C nu se aplica ajustari , neavand utilitati				



ajustare totală netă		-5	-4	-2
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-49.4%	-36.4%	-20.1%
ajustare totală brută		5	4	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		49.4%	36.4%	20.1%
Preț corectat (Euro / mp)				9.31

Suprafata teren exclusiv = **14,260.00** mp

Valoare Euro = 132760.6

Valoare teren exclusiv = 656,302 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **656,300** LEI

Valoarea estimata a terenului = 656.300 lei sau 132.760 Euro

Valoarea unitara a terenului = 9,31 Euro/mp

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



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan neproductiv , T64/1 , P 1/3N cu S=14260 mp , CF 68384 , nr. cadastral 68384 , Certificat de Urbanism nr.1566/10.12.2021 , positionat in zona Centurii de Est , intre Strabag si Giratoriu Calea Cernetului , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

Identificarea a fost realizata la fata locului , cu un plan de amplasament in lipsa proprietarului .

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate lunile Noiembrie -Decembrie 2021 si Ianuarie 2022.

La data vizionarii , terenul cu S=14260 mp nui era liber de sarcini constructive supraterrane.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	656.300 LEI Echivalent 132.761 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 9,31 Euro/mp

1 Euro = 4.9435 lei ptr data de 14 Ianuarie 2022

Calculul valorii de concesiune ptr. 14.260 mp de teren .

Concesiunea se face ptr. 49 de ani , cu plata in 25 de ani .

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

- 656.300 lei : 49 ani x 49/25 = 26.252 lei/an (5.310 Euro/an).

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

- 26.252 lei/an : 12 luni = 2.187 lei / luna (443 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 si nu este liniară.

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă , fiind opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului.



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

Anexe:

- fotografii.
- comanda in SICAP
- cumparare directa in SICAP
- acceptare oferta in SICAP
- cererea solicitantului
- ortofotoplanul terenului
- extras de plan cadastral
- extras de carte funciara 36909/01.10.2021
- certificat de urbanism 1566/10.12.2021
- planul de amplasament
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C

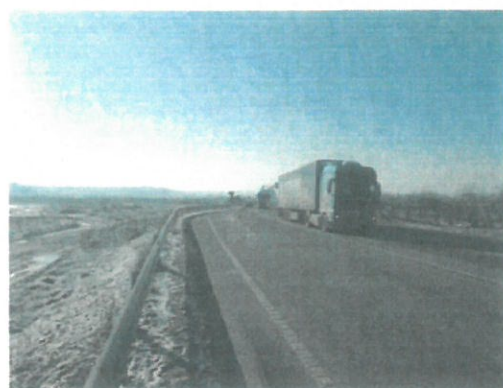
Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Teren cu S= 14.260 mp , Zona Centura de Est , Drobeta Turnu Severin

Imagini din zona



Imagini cu terenul aflat in evaluare



13.01.2022, 09:27

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

MAIL NEWS FINANCE SPORTS ENTERTAINMENT LIFE SHOPPING YAHOO! Upgrade Now

Find messages, documents, photos or people

Compose

Back Archive Move Delete Spam

Inbox
Unread
Starred
Drafts
Sent
Archive
Spam
Trash
Less
Folders

5

Initiere cumparare directa

Yahoo/Inbox



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!

Back Archive Move Delete Spam

Show



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

❗ 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 autoritatea / operator entitate	Propus de autoritatea / operator entitate	Estimata de cumparare directa / De 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

Find messages, documents, photos or people

← Back ↩️ ⏮️ ⏭️ 📁 Archive 📂 Move 🗑️ Delete 🛡️ Spam ... X 📧 📧 📧 📧 ⚙️

Yahoo/Inbox

Acceptare oferta la cumpararea directa

 **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!

⏮️ ⏭️ ⏭️ ...

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



Nr 560/16 11 2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TR. SEVERIN
INREGISTRAT NR. 44866
2021 LUNA XI ZIUA 16

Domnule Primar,

SC Asphalt Route Expres SRL cu sediul în Șimian, Calea Craiovei nr. 200A, cam. 1, jud. Mehedinți, reprezentată prin Istrate Istodorescu, în calitate de administrator, vă solicităm concesiunea unei suprafețe de 14.260,00 mp având NC 68384, tarla 64, parcela 1/3 amplasată în Drobeta Turnu Severin, cu scopul deschiderii unui punct de lucru și amplasării unei hale de producție și spații de depozitare materiale de construcții. Prin activitatea care o vom desfășura în spațiul descris anterior se vor crea aproximativ 12 locuri de muncă.

Cu considerație,

Administrator

Istrate Istodorescu



14.11.2021
Domn. Marica O.
Procedura legală
opie

Domnului Primar al municipiului Drobeta Turnu Severin

AN



ANCP

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

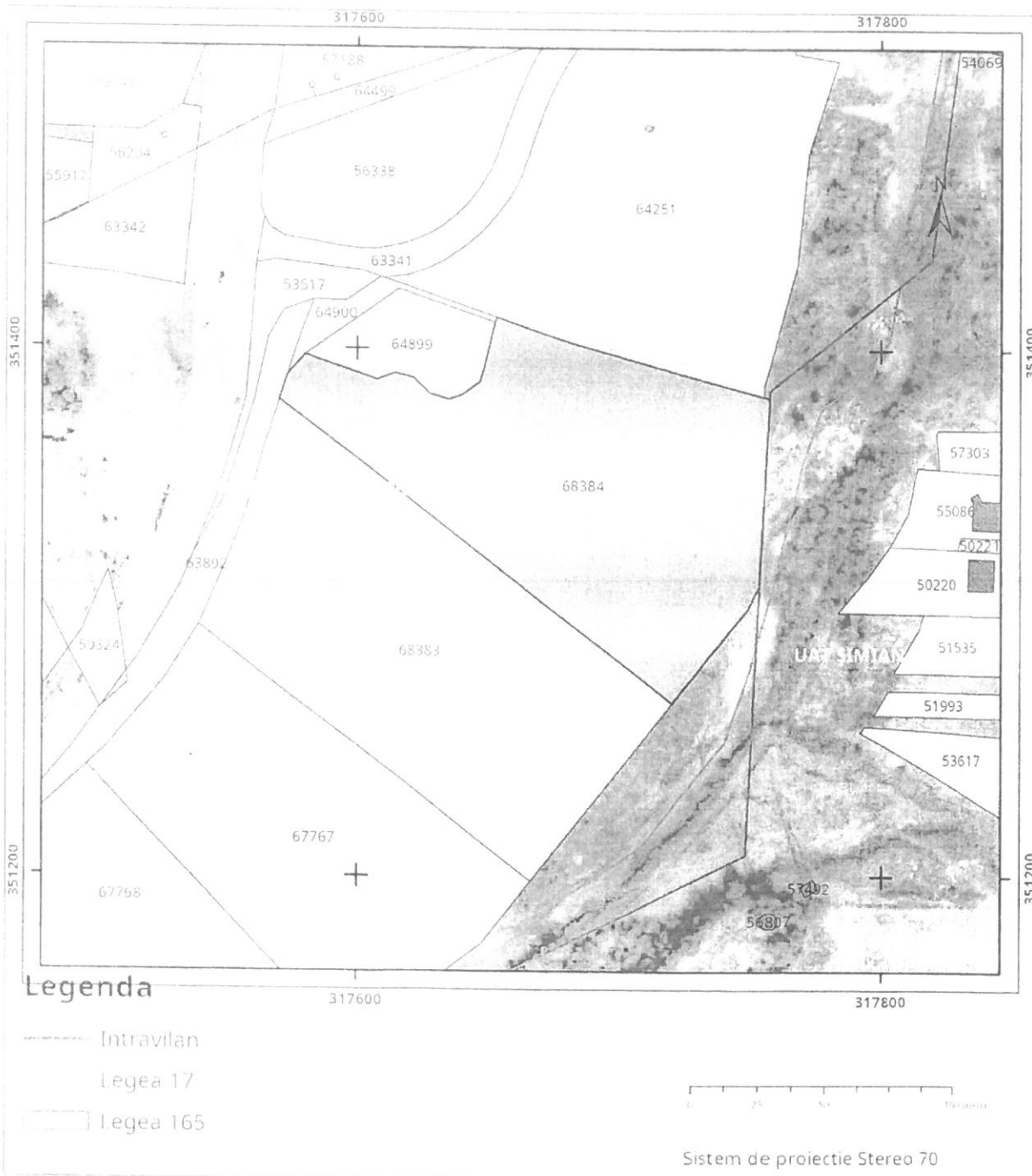


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

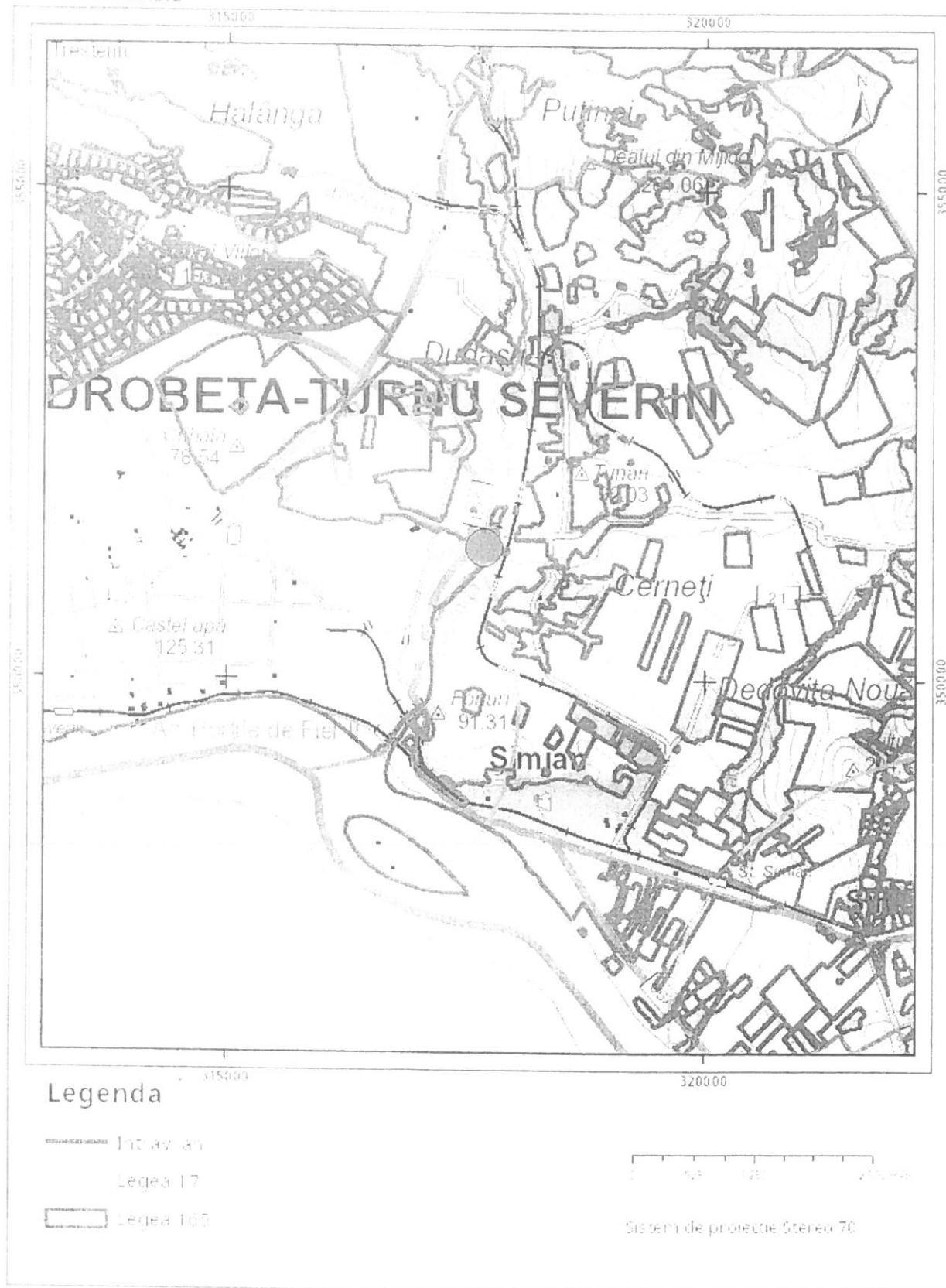
pentru imobilul cu IE 68384, UAT Drobeta-Turnu Severin /
MEHEDINTI, Loc. Drobeta-Turnu Severin

Nr.cerere	46281
Ziua	08
Luna	12
Anul	2021

Teren: 14.260 mp
Teren: Intravilan
Categoría de folosinta(mp): Neproductiv 14260mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 30-07-2021
Data și ora generării: 08-12-2021 14:19



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68384 Drobeta-Turnu Severin

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinti, T 64/1 P 1/3N

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68384	14.260	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36909 / 01/10/2021	
Act Notarial nr. 1558, din 23/09/2021 emis de Serban Cosmin Alexandru; Se infiinteaza cartea funciara 68384 a imobilului cu numărul cadastral 68384 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 67766, inscris in cartea funciara 67766.	A1
Act Administrativ nr. 250, din 28/10/2009 emis de MTI CNADNR S.A.; Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept neschimbat B4 domeniu privat, in rangul incheierii 470/19.01.2009 emisa de OCPI Mehedinti, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) PRIMARIA DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII pozitie transcrisa din CF 67766/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 8781 din 04/03/2021, pozitie transcrisa din CF 64896/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 11525 din 11/04/2019, pozitie transcrisa din CF 63889/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 3664 din 07/02/2018, pozitie transcrisa din CF 62737/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 28277 din 16/09/2016, pozitie transcrisa din CF 53519/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 9061 din 05/05/2010.	

C. Partea III. SARCINI .

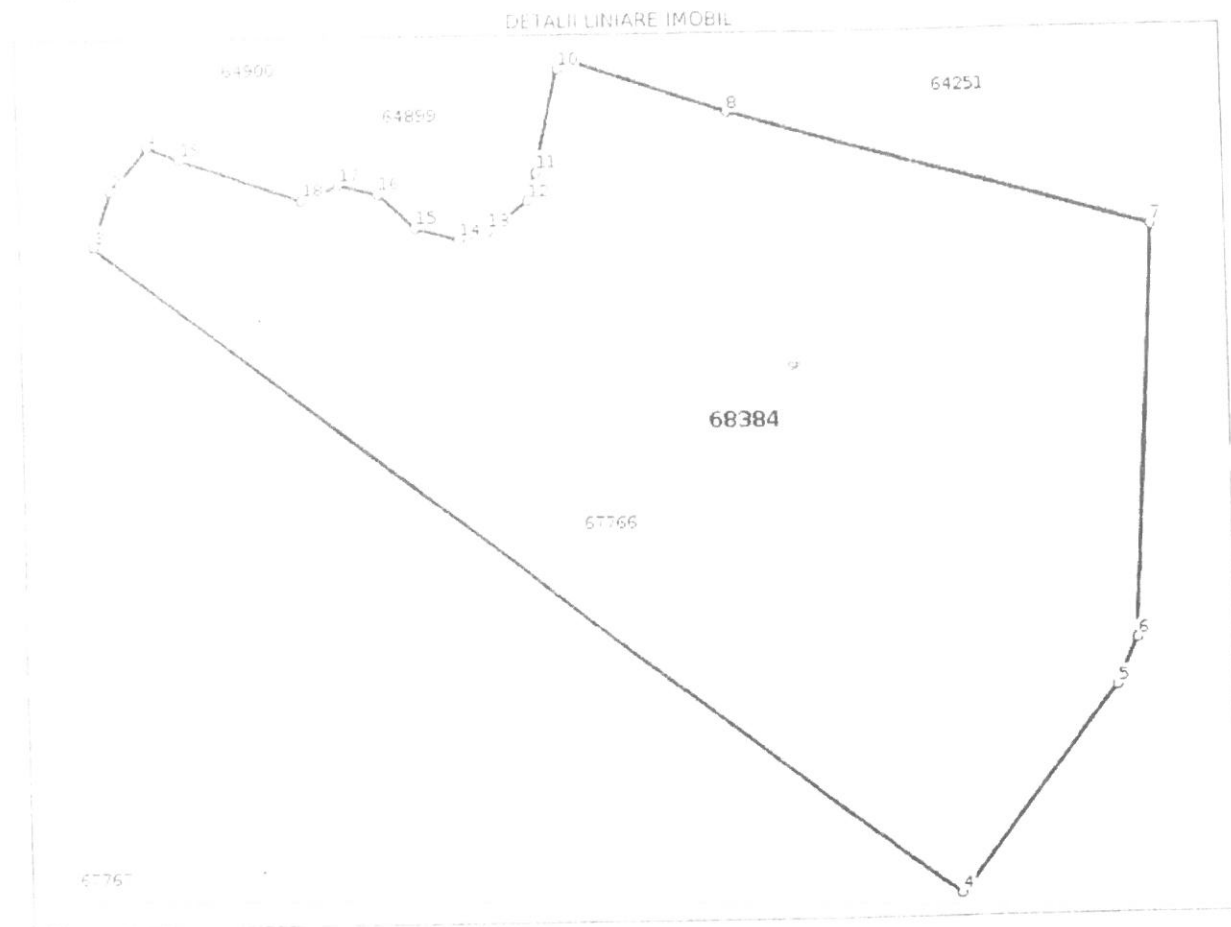
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 68384 Comuna/Oraș/Municipiu Drobeta-Turnu Severin
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68384	14 260	Imobil nimpregmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv DA		14.260	64/1	1/3N	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10 044
2	3	10 195
3	4	189 186
4	5	45 949
5	6	9 04
6	7	71 983

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
7	8	77 678
8	9	30 679
9	10	2 023
10	11	18 341
11	12	5 224
12	13	8 837
13	14	5 13
14	15	7 904
15	16	8 641
16	17	7 109
17	18	7 285
18	19	22 413
19	1	6 203

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

01-10-2021

Data eliberării,

01-10-2021

Asistent Registrator,

ELISIA AIDA ILIOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 47700 din 10/12 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1500 din 10/12 2021

În scopul: concesionare teren

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ DIRECȚIA PATRIMONIU

cu domiciliul ²⁾/sediu în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURN SEVERIN, satul _____ sectorul _____, cod poștal _____ str. KOGĂLNICEANU, nr. 2, bl. VT3, s. _____, et. _____, ap. P, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 47700 din 09.12.2021.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN, satul _____ sectorul _____, cod poștal _____, str. TARLA 64/1, PARCELA 1/3N, nr. _____, bl. _____ sc. _____, et. _____ ap. _____, sau identificat prin ³⁾ plan de situație, nr.cadastral 68384, nr.carte funciară. 68384.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:** Terenul este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și aparține domeniului privat al Primăriei municipiului, conform act administrativ nr.250 din 28.10.2009.
2. **REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are categoria de folosință curți construcții și este destinat construirii de spații comerciale, 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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG aprobat prin HCL nr.219/2010, terenul cu nr.cadastral 68384 în suprafață de 14.260 mp este situat în CTR 18 (unitate teritorială de referință), care prevede locuințe cu funcțiuni complementare, cu regim de înălțime parter, P+1, P+1+M, P+2, spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise consolidări, supraetajări, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe existente sau alte funcțiuni complementare.
- Interdicție temporară de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, pana la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism
- Sunt permise doar reabilitări, consolidări și reparații.
- zone de protecție cimitir 50 m de la limita gardului spre zona de locuit.
- Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor speciale de intervenție: pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.
- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate.
- Interdicție definitivă de construire pe spațiile publice: trotuare, alei pietonale, suprafețe plantate.
- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.
- Sunt admise reconversii în zona industrială pentru orice fel de funcțiune.
- conform art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”, se vor asigura accesibilități directe sau prin servitute, la construcții, a persoanelor, autoturismelor, autovehiculelor și mai ales a vehiculelor speciale de intervenție.
- se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei

POT propus = 40%, CUT propus = max. 5.5 pentru Lm

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

concesionare teren

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de 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:

Dupa 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/DESFÎNTĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă
canalizare

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

telefonizare

perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică
iluminatul public

alimentare cu energie termică

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE

☐ SC BRANTNER SERV. ECOLOGICE

Studiu Geotehnic

Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

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

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în țesutul urban

Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți

INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

Expertiza tehnică

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

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

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

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

PRIMAR,

(numele, prenumele și semnătura)

MARIUS VASILE SCRECIU

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,

(numele, prenumele și semnătura)

PĂSAT MIRELA

Întocmit,

Ghinea Alexandra

Șef Serviciu,

Maria Marghescu

ARHITECT ȘEF

ȘTEFAN BURLACU

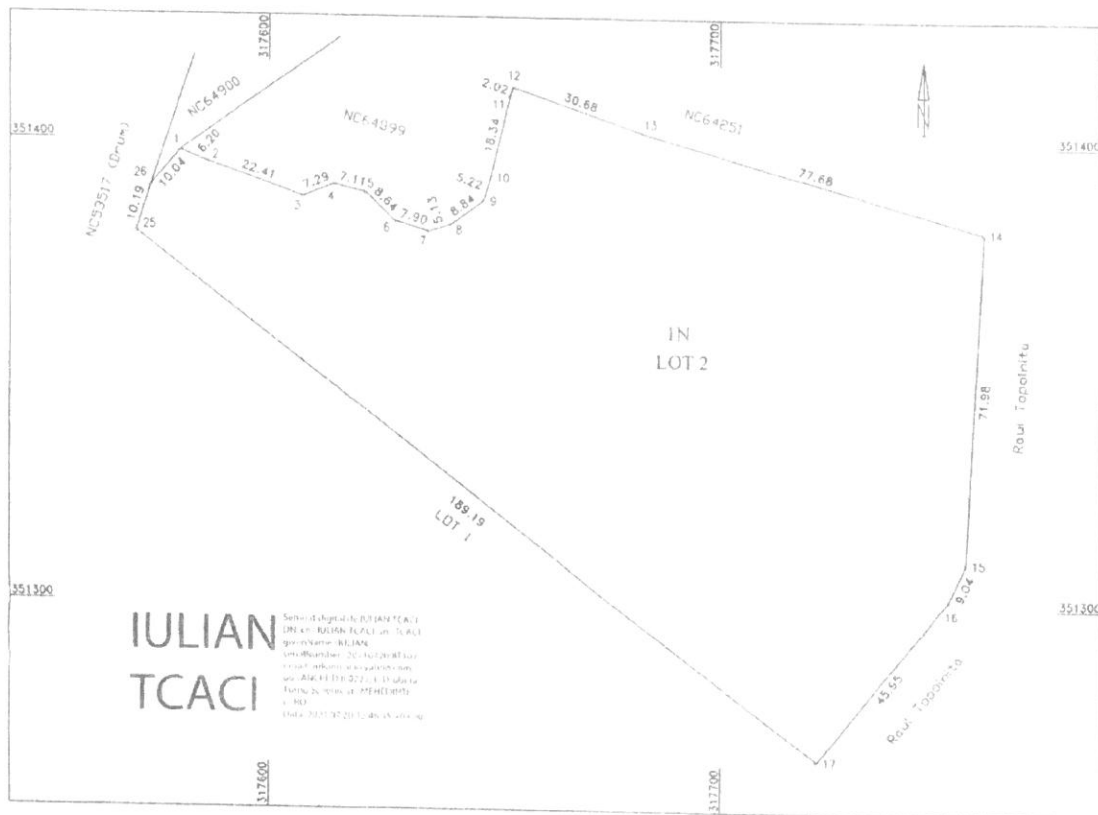
Achitat taxa de conform chitanței nr. din

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

Plan de amplasament și delimitare a imobilului LOT 2

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
68384	14260	Intravilan, mun. Dr. Tr. Severin, 164 I - P1/3N, jud. Mehedinți
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)
		Drobeta Turnu Severin



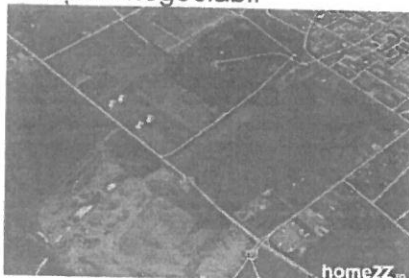
A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
I	N	14260	Imobil neîmprejmuit
Total		14260	
Suprafata totală măsurată a imobilului = 14260 mp			
Suprafata din act = 29260 mp			
Executant: SC TOPO IUCO COMPANY SRL Seria RO-B-J Nr. 1936 Clasa III Data 14.07.2024		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafă Nicoleta Cristina Dragoi Data 2021 07 30 08 33:45 Stampila BCPI	

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Ianuarie 2022

1. Postat 13 Decembrie 2021

Teren intravilan Dr. Tr. Severin 5000mp 60 000 € , 12 €/mp

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 5 000 m²

Descriere

Vând 5.000 mp teren intravilan, intabulat, amplasat în spatele Pădurii Crihala, având 136 m deschidere la șoseaua de centura și rețea de apă paralelă cu aceasta. Posibilitate parcelare (12 euro/mp).

Vanzator

Valentin

Pe OLX din noiembrie 2014

Activ pe 13 octombrie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vanzatorul Trimite mesaj

ID: 193597220 Vizualizări: 5708



2. . Postat 20 Noiembrie 2021

Teren 4.500mp Dr.Tr.Severin 55 000 €
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



• Persoana fizica

Descriere

Teren intravilan situat pe strada Constantin Gherghina (drum la ambele capete, front stradal 22mp, în spatele la SC Lazar Service) posibilitate utilități apa, curent (utilitățile sunt la capătul terenului), posibilitate parcelare.

Vanzator



Dan

Pe OLX din mai 2017

Activ azi la 07:31

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Tel .072 215 4543 072 996 3454

Trimite mesaj



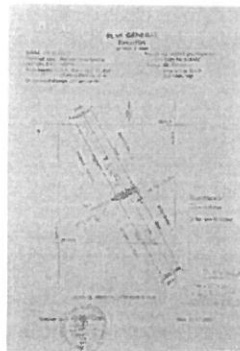
3. Vând teren intravilan centura noua Dr. Tr. Severin

11,50 EUR negociabil

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin

Vezi pe harta

Valabil din 12.01.2022 10:54:53



Descriere

Teren intravilan **6000 mp**, apartinand de Dr.Tr Severin, cu iesire la centura noua, la cca 250 m de bariera Dealul Viilor, spre Calea Tg Jiu si la cca 200 m de ultimele case. Are latimea de cca 20 m si lungimea de cca 300 m, orientat spre NV (cu iesire la centura) si spre SE (spre Calea Tg Jiu). Terenul este format din 2 parcele (1A si 2A), aproximativ egale, despartite pe lungime de un canal de irigatii (E-V). Terenul este delimitat la capatul dinspre NV de centura orasului si la capatul dinspre SE de un drum, care da spre E in centura si spre V da in str. W. Maracineanu. **Pret 8,5 euro/mp.**

Tel.0770/700100



CAIET DE SARCINI

Nr.28/17.01.2022

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 14.260 mp situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1 P1/3N. identificat cu NC 68384.

1. Obiectul concesiunii

1.1. Obiectul concesiunii îl constituie imobilul teren în suprafață 14.260 mp situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1 P1/3N. identificat cu NC 68384, în vederea realizării unei hale de producție și spații de depozitare materiale de construcții.

1.2. Pe terenul situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1 P1/3N. identificat cu NC 68384, precizat pct 1.1., în suprafața de 14.260 mp, se va realiza o hală de producție și spații de depozitare materiale de construcții. 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 constituierii dreptului de concesiune

2.1. În privința terenului situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1 P1/3N. identificat cu NC 68384, în suprafața de 14.260 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.

3.8. Terenul este parțial afectat de linii electrice aeriene de înaltă tensiune

4. Elemente de pret

4.1. Prețul minim al constituierii dreptului de concesiune, plătit în 25 de ani, pentru terenul situat în Drobeta Turnu Severin, T64/1 P1/3N. identificat cu NC 68384, este de 26.252 lei/an (5.310,44 Euro/an) calculat în conformitate cu Raportul de evaluare nr. 9T/16.01.2022 întocmit de evaluator- ANEV AR, ing. Bordei Octavian.

4.2. Valoarea totală a suprafeței de teren 14.260 mp cât și redevența anuală:

Valoarea de piață a terenului în suprafața de 14.260 mp = 656.300 lei (132.761 Euro);

Valoarea unitară teren = 46,02 lei (9,31 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. Incetarea 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.Kogalniceanu, nr.2, bl.VT3, parter.

Ofertantii vor depune la Direcția Patrimoniu-Serviciul Licității, 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 sa contina:

1. Cerere de participare;
2. Oferta financiară în plic separat și sigilat;
3. Copie după chitanțele care atesta 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 constator emis de Oficiul Registrului Comerțului.

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

10.Desfasurarea licitatiei

10.1. Pentru desfasurarea procedurii licitatiei 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. În situația în care pentru a doua licitație nu s-a depus nicio ofertă valabilă, comisia de atribuire va declara câștigător singurul ofertant pentru prețul oferit, cu condiția ca acesta să nu fie mai mic decât prețul de deschidere al licitației aprobat prin HCL Drobeta Turnu Severin.

Nesemnarea de catre adjudecator a contractului in 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



Președinte



Secretar
