



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. 68

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 15.077 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, strada Cernețiului, identificat cu NC 64251

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

- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 173 / 21.02.2022;
 - Raportul înregistrat sub nr. 174 / 21.02.2022 al Direcției Patrimoniu, privind aprobarea concesionării prin licitație publică pentru o perioadă de 49 de ani asupra imobilului teren în suprafață de 15.077 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, strada Cernețiului, identificat cu NC 64251, în vederea realizării unui spațiu de producție și hală producție activități 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 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 15.077 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, strada Cernețiului, identificat cu NC 64251, în vederea realizării unui spațiu de producție și hală producție activități de construcții, prevăzut în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 16T / 11.02.2022, întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. ing. Octavian Bordei, valoarea de piață a imobilului este 563.000 lei (118.830 Euro), iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 de ani plătită în primii 25 de ani este de 22.520 lei/an (4.553 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 15.077 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, strada Cernețiului, identificat cu NC 64251, în vederea realizării unui spațiu de producție și hală producție activități de construcții, prețul de deschidere al licitației fiind de 22.520 lei/an (4.553 Euro/an).

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini nr. 62 / 18.02.2022, 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, 28.02.2022, 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. 60/18.02.2022



Studiu de oportunitate

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 15.077 mp situat în Drobeta Turnu Severin, strada Cernețiului, identificat cu NC 64251

1. Descrierea și identificarea terenului care urmează să fie concesionat

1.1. Imobil teren în suprafață de 15.077 mp situat în Drobeta Turnu Severin, strada Cernețiului, identificat cu NC 64251, aparține municipiului Drobeta Turnu Severin și face parte din domeniul privat.

1.2. Terenul nu dispune de utilități edilitare și este grevat de un releu telefonie, cămin și cale de acces la acesta. De asemenea, precizăm că latura de est a terenului-paralelă cu albia râului Topolnița este supusă unui risc de inundații de 10% .

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 spațiu de producție și hală producție activități de construcții.

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 unui spațiu de producție și hală producție activități de construcții.

3. Nivelul minim al redevenței

3.1. Potrivit Raportului de evaluare nr. 16T/11.02.2022 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Octavian Bordei, valoarea de piață a imobilului teren arătat la pct. 1 este de 563.000 lei (118.830 Euro), iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 25 de ani este de 22.520 lei/an (4.553 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 15.077 mp situat în Drobeta Turnu Severin, strada Cernețiului, 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. 4022 PS/25.01.2022 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.13490/10.12.2021 Autoritatea Teritorială pentru Protecția Mediului precizează că imobilul teren în discuție nu face parte din aria naturală protejată.

Director,

Radu Lăpădat



Șef Serviciu Licitării

Contracte și Executări Silite,

Adrian Ofiteru



Președinte,
Consiliul



Secretar,

Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.16T/11.02.2022

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti -constructii , cu S=15.077 mp , CF 64251 , nr. cadastral 64251
Certificat de Urbanism nr.1562/10.12.2021 , positionat pe strada Cernetului FN , in
zona Centurii de Est , in marginea sensului giratoriului Calea Cernetului , municipiul
Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 563.000 LEI sau 118.830 EURO

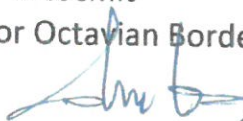
FEBRUARIE 2022

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
°remizele 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.24
Fotografii.....	pag.26
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 2021 , 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 2021;

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 nr .4871/08.02.2022 si a contractului de prestari servicii de evaluare nr.1452/13.012022 demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intrav. curti –constructii cu S=15077 mp > CF 64251 , 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 sa 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).

Nota :

- pe teren exista o cutie metalica si un camin de cable aferent unei retele telefonice active cu un drum de acces in caz de reparatii (vezi foto).
- pe teren exista o organizare de santier imprejmuita a unei tertre societati .
- cca. 20% 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 curti –constructii , positionat pe strada Cernetului FN . in zona Centurii de Est , sensului giratoriu de la Calea Cernetului cu S=15.077 mp , CF 64251 , nr. cadastral 64251 , Certificat de Urbanism nr. 1562/10.12.2021 , 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	563.000 LEI Echivalent 113.830 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	



Valoarea unitara a terenului = 7,55 Euro/mp

1 Euro = 4.9459 lei ptr data de 10 Februarie 2022

Calculul valorii de concesiune ptr. 15.077 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:

- 563.000 lei : 49 ani x 49/25 = 22.520 lei/an (4.553 Euro/an).

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

- 22.520 lei/an : 12 luni = 1.877 lei / luna (379 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.

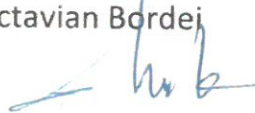
- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan cu S=15.077 mp .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- 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




Termenii de referinta ai 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
judetul Mehedinti

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti –construtii ,
pozitionat pe strada Cernetului FN . in zona Centurii de Est , sensului giratoriu de
la Calea Cernetului cu S=15.077 mp , CF 64251 , nr. cadastral 64251 , Certificat de
Urbanism nr. 1562/10.12.2021 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul
Mehedinti.

4. Scopul evaluarii .

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

5. Baza evaluarii .

Evaluarea executata in prezentul raport , este in concordanta cu cerintele clientului
si reprezinta valoarea de piața , stabilita in conformitate cu Standardele de evaluare
ANEVAR 2021.

Conform acestor standarde :

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

6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :



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

6.Mentiuni .

La momentul evaluarii , terenul cu $S= 15.077$ mp a putut fi identificat exact , in zona Centurii de Est , in zona sensului giratoriu de la Calea Cernetului , in lipsa proprietarului si a solicitantului de concesiune , existand un plan de amplasament valid , si un extras CF valabil .

La data vizionarii terenul nu 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 supratekana.

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 evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 10.02.2022.

Data raportului este 11.02.2022

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9459 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 10.01. 2022 , ora 10 , in lipsa proprietarului , cu un plan de amplasament valid si un extras CF valabil .

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2021 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluarii .

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

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 evaluării :

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

12. Informații utilizate

Suprafața terenului materializat într-un plan de situație (anexat).

Informații privind piața imobiliară specifică (preturi ,etc);

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informații existente pe site-uri de Internet;

Informații furnizate de către agenții imobiliare (Kat Imobiliare , Georgia Imobiliare etc .);

Zărele locale ale municipiului Drobeta Turnu Severin : "Piata Severineana" și " Publistar."

Site-ul www.OLX.ro

Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

13. Ipoteze și ipoteze speciale.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale , prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii , precum și cu celelalte aprecieri din raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale menționate în raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietății , în lipsa proprietarului cu un plan de amplasament cu menționarea vecinătăților.
- terenul cu S= 15077 mp a putut fi identificat în zona Centurii de Est , în zona sensului giratoriu de la Calea Cernetului , în baza unui plan de amplasament, ca teren cu sarcini constructive (cutii și cămine telefonice , împrejurimi de organizări de santier , drum de acces la cutia metalică telefonică)

Evaluatorul a avut la dispoziție un plan de situație întocmit în baza unei ridicări cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist și nu are calificarea necesară ptr. a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății sunt așa cum au fost ele indicate în planul de situație. Acest lucru nu a putut fi identificat nici în teren.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documente de proprietate , invalidează corespondența dintre valoarea estimată



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 ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.



- situatia actual a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la 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 evaluării , 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 evaluării .

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 :

- ☒ . ezentariile 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 in raport.



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 45212/02.12.2021 , CF 64251 , nr cadastral 64251 , terenul intravilan caracter de curti –constructii , are S= 15077 mp , se gaseste situat pe strada Cernetului FN , zona sensului giratoriu de la Calea Cernetului , municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti.

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 45212/02.12.2021 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

21589/17.07.2018.

Act notarial nr 1877 / 26.,10.2015 emis BNP Serban Cosmin Alexandru.

B1 Se infiinteaza mai multe carti funciare .

Prin incheierea de autentificare 992/9.07.018 emisa BNP Serban Cosmin Alexandru se alipesc terenuri pana la concurenta sumei de 15077 mp , rezultand cartea funciara cu nr 64251.

B4.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu de drept in domeniul privat , 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



- 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 $S=15.077$ mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 15.077 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona Centurii de Est , Giratoriu Calea Cernetului , cu o deschidere la de cca. 185 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 , plat , 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 prin Calea Cernetului .

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

Vecinatati :

- la Est – raul Topolnita
- la Vest – NC 63341
- la Nord – NC 54074 – calea Cernetului
- la Sud – NC 63889



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 proprietatilor **comercial – industriale**.

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

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

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

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

Analiza cererii

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

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



amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

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

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

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

Aceste aspecte trebuie 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.



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 trebuie sa 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 are 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 , depus 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



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.

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	Conditile pietii	Februarie 2022	Decembrie 2021	Decembrie 2021	Ianuarie 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 Nord -Padurea Crihala	str.C.Gherghina (zona Lazar Service)	Zona Centura Est -zona dezmembrari auto
	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp)	15.077	5000	4500	8000
	Deschiderea la un drum de acces	185 ,11m	136 m	22 m	20 m
	Destinatia	Comercial	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Restrictii constructive	Cutie + camin releu telefonie , organizari terte de santier , gropi de cca. 800 mc	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€	11.5€

1. Evaluarea terenului cu S = 15.077 mp , prin Piata

Grila de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
15077	5000	4500	8000
PREȚ OFERTA (EURO)	60,000	55,000	56,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 12.0	€ 12.2	€ 7.0
Marja de negociere estimată (%)	-20%	-20%	-20%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-2.40	-2.44	-1.40
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	9.60	9.78	5.60

Grila de evaluare teren cu S=15.077 mp

1 EUR=10.01.20224.9459

Teren intravilan cu S= 15077 mp , nr cadastral = 64521

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	15077.0	5000	4500	8000
Data ofertei	Februarie 2022	Decembrie 2021	Decembrie 2021	Ianuarie 2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		9.60	9.78	5.60
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
		9.6	9.8	5.6
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii financiare (Euro/mp)		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		0	0	0
		9.60	9.78	5.60
Condițiile de finantare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
		9.60	9.78	5.60
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzarii)	la piata Febr. 2022	la piata Dec. 2022	la piata Decembrie. 2021	la piata Ianuarie. 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		0	0	0
		9.60	9.78	5.60



Conditiiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , lunile Decembrie 2021 si Ianuarie 2022 , fata de subiect Februarie 2022 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		5%	5%	5%
		0.48	0.489	0.28
Pret corectat		10.08	10.27	5.88
Se aplica ajustari de =5% ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiect care are o destinatie comerciala.				
Localizare	Zona Centura de Est Giratoriu Cerneti	Zona Centura Nord -Padurea Crihala	str.C.Gherghina (zona Lazar Service)	Zona Centura Est -zona dezmembrari auto
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0.0%	-5.0%	0.0%
		0	0	0
Pret corectat (Euro / mp)		10.08	9.78	5.88
Comparabila B este situata in zone mai bune fata de subiect si se aplica ajustari de -5% , iar ptr. comparabila A si C nu se aplica ajustari fiind situate in pozitii similare cu subiectul.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	15077.0	5000	4500	8000
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-10%	-11%	-7%
		-1.01	-1.03	-0.41
Se aplica o ajustare de 1 % ptr.fiecare 1000 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu $(5000-15077)/1000 \times 1\% = -10\%$, comparabila C se va ajusta cu $(4500-15077)/100 \times 1\% = -9\%$, iar comparabila B se va ajusta cu $(8000-15077)/100 \times 1\% = -7\%$				
Deschiderea terenului la un drum de acces	185 ,11m	136 m	22 m	20 m
ajustare pentru deschidere la un drum acces (%)		5%	16%	17%
		0.49	1.59	0.97
Se aplica o ajustare de 0,1 %/ml , comparabila A se va ajusta cu $(185-136) \times 0,1\%/ml = +4.9\%$, comparabila B se va ajusta cu $(185.11 -22) \times 0,1\%/ml = +16,3$, iar comparabila C se va ajusta cu $(185 -20) \times 0,1\%/ml = +16,5\%$				
Restrictii constructive	Cutie + camin releu telefonie , organizari tertie de santier , gropi de cca. 800 mc	Teren liber	Teren liber	Teren liber
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
		-2.02	-1.96	-1.18
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-2.53	-1.39	-0.62
S-au aplicat ajustari de -10% ptr. restrictii constructive la terenul evaluat , toate celelalte comparabile fiind libere de sarcini.				
Pret corectat (Euro / mp)		7.55	8.39	5.26
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	-0.76	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		7.55	7.64	5.26
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. comparabila C nu se aplica ajustari , neavand utilitati				
ajustare totală netă		-3	-3	-1
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-26.4%	-28.8%	-11.0%
ajustare totală brută		4	6	3
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		36.6%	45.4%	45.7%
Preț corectat (Euro / mp)		7.55		

Suprafata teren exclusiv = **15,077.00** mp

Valoare Euro = 113831.35

Valoare teren exclusiv = 562,998 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **563,000** LEI

Valoarea de piata estimata a terenului = 563.000 lei sau 113.831 Euro

Valoarea unitara a terenului = 7,55 Euro/mp

1Euro= 4,9459 lei , valabil ptr.10.02.2022



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-constructii , positionat pe strada Cernetului FN . in zona Centurii de Est , sensului giratoriu de la Calea Cernetului cu S=15.077 mp , CF 64251 , nr. cadastral 64251 , Certificat de Urbanism nr. 1562/10.12.2021 , 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 - Decembrie 2021 si Ianuarie 2022.

La data vizionarii ,terenul cu S=15077 mp , nu era liber de sarcini constructive supraterane .

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	563.000 LEI Echivalent 113.830 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 7,55 Euro/mp

1 Euro = 4.9459 lei ptr data de 10 Februarie 2022

Calculul valorii de concesiune ptr. 15.077 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:

- 563.000 lei : 49 ani x 49/25 = 22.520 lei/an (4.553 Euro/an).

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

- 22.520 lei/an : 12 luni = 1.877 lei / luna (379 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

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 de evaluare
- cererea solicitantului
- extras de plan cadastral
- extras de carte funciara 45212/02.12.2021
- certificat de urbanism 1562/10.12.2021
- planul de amplasament
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei

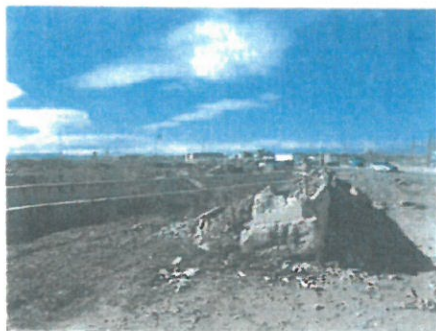


Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu S= 15077 mp , Zona Centura de Est , str. Cernetului FN
 Drobeta Turnu Severin
 Imagini din zona



Imagini cu terenul aflat in evaluare

Cutie+camin releu telefonie



Imprejmuire organizare de santier





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



APROBAT
DIRECTOR,
LĂPĂDAT RADU



NOTA DE COMANDĂ

NR. 487/08.07.2022

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere contractul de servicii nr. 1452/13.01.2022 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru:

- imobil teren, in suprafata de 316 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, B-dul Mihai Viteazu , identificat cu NC 68140;
- imobil teren, in suprafata de 550 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier , identificat cu NC 68178;
- imobil teren, in suprafata de 15.077 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, Str. Cernețiului , identificat cu NC 64251;

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

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 1452/13.01.2022 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

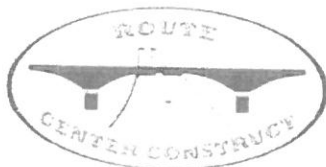
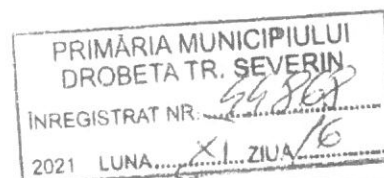
ȘEF SERVICIU,

Adrian Oțetaru

INSPECTOR,

Mădălina Enescu

15/4



S.C. ROUTE CENTER CONSTRUCT S.R.L.
J25/403/2011, CUI RO29170569
jud. Mehedinți, Mun. Drobeta Turnu Severin
str. Păcii, nr.3, bl. O2, sc.4, et.1, ap.5,
tel/fax:0252/338731
Adresa Corespondență: jud. Mehedinți,
loc. Șimian, Calea Craiovei, nr.200A
e-mail: routecenterconstruct@yahoo.com



Nr. 2625/16.11.2021

H. Stoica

Domnule Primar,

Subscrisa, **SC ROUTE CENTER CONSTRUCT SRL**, cu sediul în municipiul Drobeta Turnu Severin, str. Păcii, nr.3; bl.O2; sc.4; et.1; ap.5; jud. Mehedinți, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Mehedinți sub nr. J/25/403/2011, CUI RO29170569; tel/fax.0252338731; email: routecenterconstruct@yahoo.com, reprezentată prin Stoica Elena Doina, în calitate de administrator, solicităm concesiunea suprafeței de 15.077,00 mp situate în Drobeta Turnu Severin, tarla 64, parcela 1/3, având NC 64251, în vederea organizării unui spațiu de producție și hala producție activității de construcții, care va genera pentru început cca 10 locuri de muncă.

Cu stimă,

Doina Stoica

[Signature]

16.11.2021
D. Stoica: Custina
Mădălina E
Procedura legală
aprobare

Domnului Primar al municipiului Drobeta Turnu Severin



ANCP

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64251 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 45212
Ziua 02
Luna 12
Anul 2021

Cod verificare
100110114870



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str. Cernetiului, Nr. FN, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64251	15.077	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21589 / 17/07/2018		
Act Notarial nr. 1877, din 26/10/2015 emis de NP SERBAN COSMIN ALEXANDRU (incheiere de rectificare nr. 20/03.11 2015 emisa de NP Cosmin Alexandru Serban);		
B2	61945/Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 56334 înscris în cartea funciara 56334; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61945/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
Act Administrativ nr. 162, din 28/07/2011 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN (act administrativ nr. 7890/29-09-2011 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI -MH.);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 319/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61945/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61946/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61947/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61948/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61949/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61950/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61951/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B23	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B26	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61952/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B29	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61953/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B32	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61954/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B35	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61955/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B38	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61956/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B41	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61957/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B44	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61958/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B47	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61959/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B50	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61960/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B53	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61961/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B56	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61962/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B59	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61963/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B62	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61964/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
B65	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61965/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077	
	1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61966/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B68	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61967/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B71	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61968/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B74	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61969/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B77	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61970/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B80	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61971/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B83	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61972/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B86	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61973/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B89	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61974/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B92	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61975/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B95	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 285/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61976/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B98	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 255/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61977/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B101	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61978/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B104	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61979/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B107	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61980/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B110	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B113	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61981/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015; Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61982/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B116	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61983/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B119	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61984/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B122	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61985/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B125	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61986/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B128	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61987/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B131	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61988/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B134	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61989/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B137	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61990/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B140	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61991/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B143	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61992/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B146	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61993/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B149	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61994/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B152	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 200/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61995/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;	A1
B155	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B155	prin Lege, cota actuala 347/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61996/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;</i>	
B158	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 204/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61997/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;</i>	A1
B161	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 751/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61998/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;</i>	A1
B164	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 3316/15077 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61999/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36107 din 29/10/2015;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

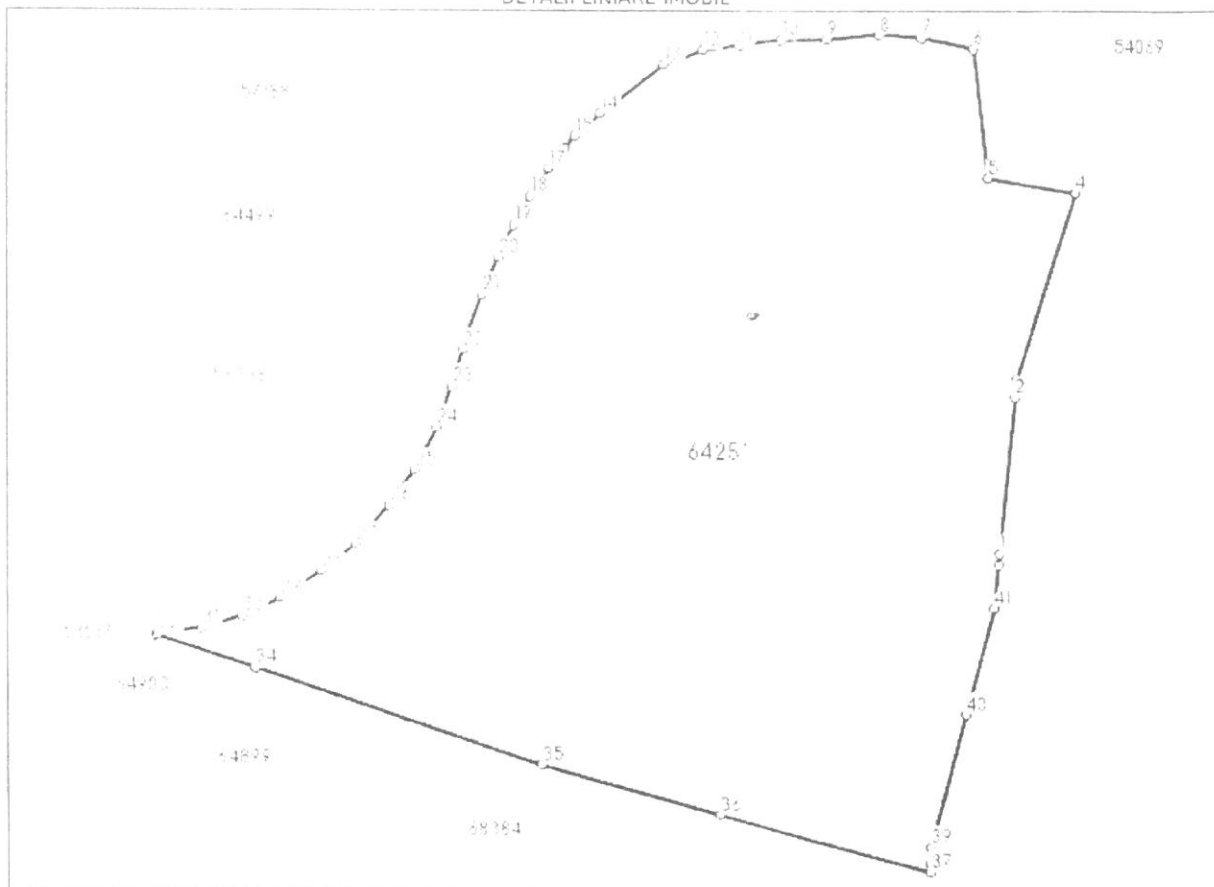
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64251	15.077	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	15.077	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	29.575	2	3	3.275	3	4	36.388
4	5	16.664	5	6	24.374	6	7	10.046
7	8	7.943	8	9	9.625	9	10	8.549
10	11	8.013	11	12	6.801	12	13	7.988
13	14	15.167	14	15	6.513	15	16	2.974
16	17	4.901	17	18	6.261	18	19	6.274
19	20	6.569	20	21	7.566	21	22	10.956

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	7.194	23	24	8.127	24	25	9.211
25	26	8.089	26	27	9.65	27	28	8.208
28	29	9.14	29	30	7.869	30	31	7.952
31	32	8.144	32	33	0.457	33	34	19.356
34	35	56.808	35	36	35.157	36	37	40.467
37	38	1.546	38	39	3.043	39	40	26.067
40	41	20.918	41	42	8.256	42	1	2.039

** 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.

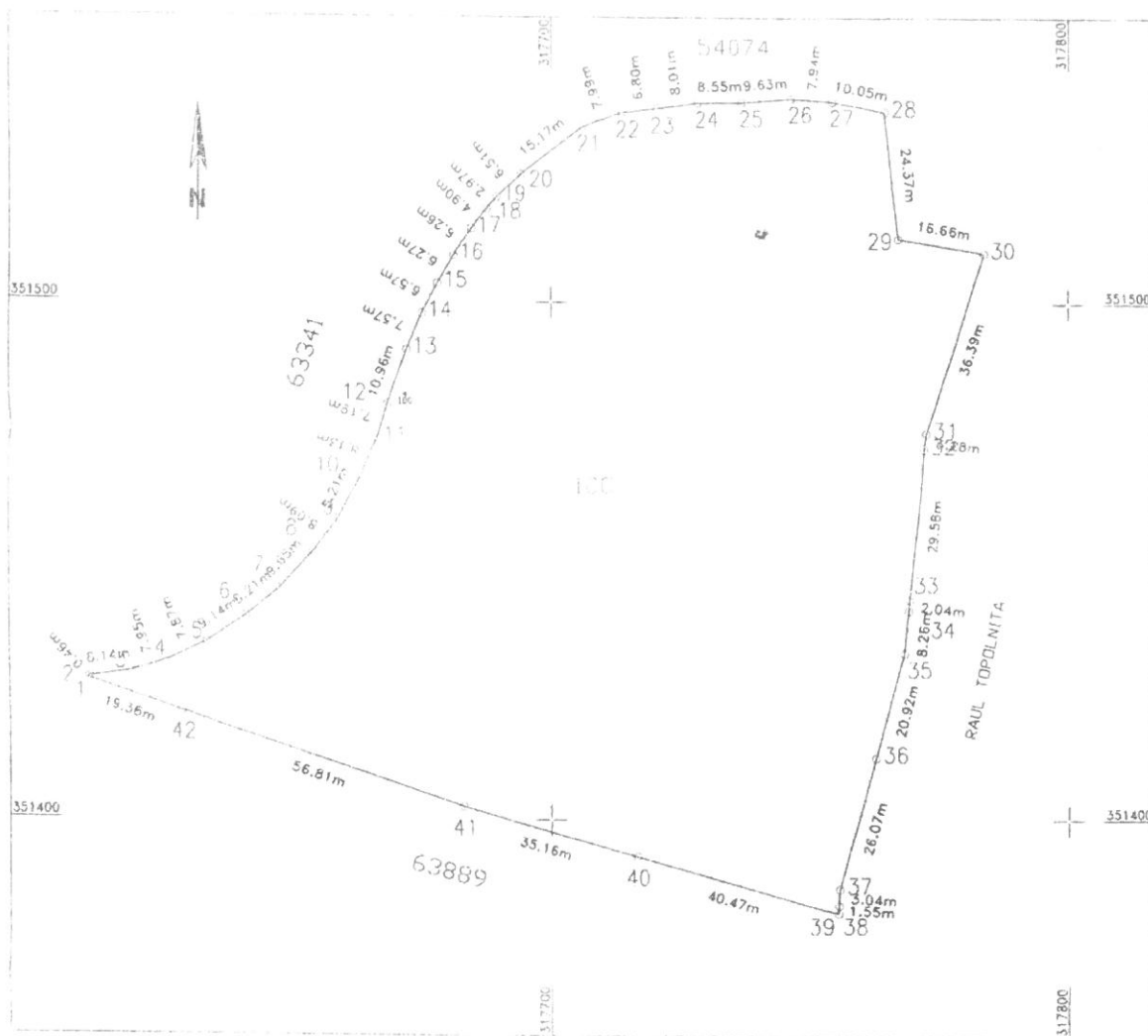
Data și ora generării,

02.12/2021, 08:38

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
Carte Funciara Nr.	15077 mp	Mun. Drobeta Turnu Severin, Str. Cernetului FN, Jud. Mehedinti, LAZ Drobeta Turnu Severin



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcea	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	Ce	15077	Fara imprejurire
Total		15077	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 15077 mp			
Suprafata din acte = 15077 mp			
Executant ROMAN Marcel (nume, prenume)		Inspector	
Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea informațiilor documentare și cadastrale și corespundența cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuire numărului cadastral	
		Semnătura și parafă	

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 47279 din 10/12 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1562 din 10/12 2021

În scopul: concesionare teren

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ DIRECȚIA PATRIMONIU

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN, satul _____ sectorul _____, cod poștal _____ str. KOGĂLNICEANU, nr. 2, bl. VT3, s. _____, et. _____, ap. P, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 47279 din 07.12.2021.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ str. CERNETIULUI, nr. _____, bl. _____ sc. _____, et. _____ ap. _____, sau identificat prin ³⁾ plan de situație, nr. cadastral 64251, nr. carte funciară. 64251.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:** Terenul este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și aparține domeniului privat al Primăriei municipiului, conform act administrativ nr.162 din 28.07.2011.
2. **REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are categoria de folosință curți construcții și este destinat construirii de locuințe cu funcțiuni complementare, 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 64251 în suprafață de 15.077 mp este situat în UTR 16 (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 - bucătări de vară, magazine, garaje, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, care să nu afecteze funcțiunea de locuit.
- Sunt permise consolidări, supraetajări, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe existente să aibă alte funcțiuni complementare.
- Interdicție temporară de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism
- Sunt permise doar reabilitări, consolidări și reparații.
- Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor special de intervenție: pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.
- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate.
- Sunt admise reconversile în zona industrială pentru orice fel de funcțiune.
- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.
- se vor autoriza construcții numai cu avizul geotehnicianului.
- se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei

POT propus = 70%, CUT propus = max. 2,5 pentru Lm

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

concesionare teren

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de 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 fi însoțită de următoarele documente:

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

- ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale Alte avize/acorduri:
canalizare
- ☐ telefonizare ☐ perspectivă 3D
- ☐ alimentare cu energie electrică
- ☐ iluminatul public

☐ alimentare cu energie termică

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

☐ Studiu Geotehnic

Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

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

- ☐ Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în 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.

PRIMĂR
(numele, prenumele și semnătura)
MARIUS VASILE SCRECIU

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

Întocmit,
Ghinea Alexandra

Șef Serviciu,
Maria Mărgăritescu

ARHITECT ȘEF,
ȘTEFAN BURLACU

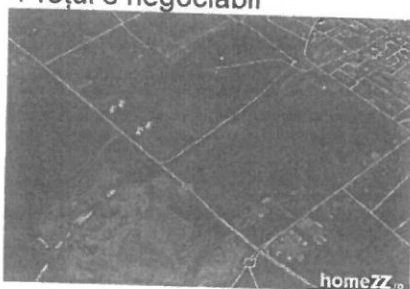
Achitat taxa de conform **chitanței nr.** din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Februarie 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 Decembrie 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

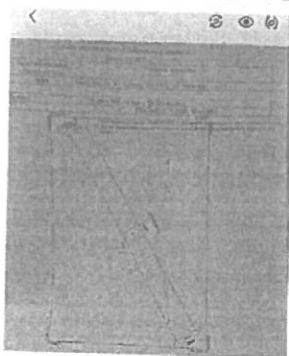
Tel .072 215 4543 072 996 3454

Trimite mesaj



3. Postat 26 ianuarie 2022

Teren Intravilan Centura Drobeta Turnu Severin 7 €
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 8 000 m²

Descriere

Teren intravilan centura Drobeta Turnu Severin. Ca si punct de reper aproximativ de la intersectia cu Halinga sensul catre Orsova 3....4 km pe partea stinga. linga centrul de dezmembrari. Suprafata 8000 mp. 29m latime. Se poate vinde si parcele mai mici la 20 euro

Vanzator

Mmm

Pe OLX din august 2019

Activ ieri la 21:58

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0764 919 796 Trimite mesaj

ID: 232927899 Vizualizări: 446



CAIET DE SARCINI

Nr.62/18.02.2022

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 15.077 mp situat în Drobeta Turnu Severin, strada Cernețiului, identificat cu NC 64251, în vederea realizării unui spațiu de producție și hală producție activități de construcții

1. Obiectul concesiunii

1.1. Obiectul concesiunii îl constituie imobilul teren în suprafață 15.077 mp situat în Drobeta Turnu Severin, strada Cernețiului, identificat cu NC 64251, în vederea realizării unui spațiu de producție și hală producție activități de construcții.

1.2. Pe terenul situat în Drobeta Turnu Severin, strada Cernețiului, identificat cu NC 64251, precizat pct 1.1., în suprafața de 15.077 mp, se va realiza un spațiu de producție și hală producție activități de construcții. Terenul situat la adresa de mai sus aparține domeniului privat al municipiului Drobeta Turnu Severin și este grevat de un releu telefonie, cămin și cale de acces la acesta. De asemenea, precizăm că latura de est a terenului-paralelă cu albia râului Topolnița este supusă unui risc de inundații de 10% .

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, strada Cernețiului, identificat cu NC 64251, în suprafața de 15.077 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 constituierii dreptului de concesiune, plătit în 25 de ani, pentru terenul situat în Drobeta Turnu Severin, strada Cernețiului, identificat cu NC 64251, este de 22.520 lei/an (4.553 Euro/an) calculat în conformitate cu Raportul de evaluare nr. 16T/11.02.2022 întocmit de evaluator- ANEVAR, ing.Bordei Octavian.

4.2. Valoarea totală a suprafeței de teren 15.077 mp cât și redevența anuală:

Valoarea de piață a terenului în suprafața de 15.077 mp = 563.000 lei (118.830 Euro);

Valoarea unitară teren = 37,34 lei (7,55 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 3.461 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 Finanțelor 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 desfășurarea 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. In cadrul celei de-a doua procedura a licitatiei, vor putea fi păstrate criteriile de selectie, prețul și documentatia depusa pentru prima licitatie.

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 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

Cristina Tătaru



Președinte,

Gherda



Secretar

