



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. 60

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 550 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178

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

- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 149 / 16.02.2022;
 - Raportul nr. 52 / 14.02.2022 al Direcției Patrimoniu, înregistrat sub nr. 150 / 16.02.2022, privind aprobarea concesionării prin licitație publică pentru o perioadă de 49 de ani asupra imobilului teren în suprafață de 550 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178, în vederea realizării unui adăpost atât pentru câinii fără stăpân, cât și pentru alt gen de animale de companie cu proprietari pe perioada de timp determinată;
 - Dispozițiile art. 362 alin. 1 și alin. 3 cu trimitere la dispozițiile art. 308 alin. 4 și 309 alin. 5 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ coroborat cu dispozițiile art. 309 alin. 7 din același act normativ;
 - Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
- Ținând cont de prevederile art. 129 alin. 2 lit. (c), coroborat cu alin. 6 lit. (b), art. 139 alin. 3 lit. (g) și art. 196 alin. 1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă studiul de oportunitate în vederea concesionării prin licitație publică pentru o perioadă de 49 de ani a imobilului teren în suprafață de 550 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178, în vederea realizării unui adăpost atât pentru câinii fără stăpân, cât și pentru alt gen de animale de companie cu proprietari pe perioada de timp determinată, prevăzut în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 18T / 12.02.2022, întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. ing. Octavian Bordei, valoarea de piață a imobilului este 167.780 lei (33.930 Euro), iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 de ani plătită în primii 25 de ani este de 6.711 lei/an (1.356 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 550 mp situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178, în vederea realizării unui adăpost atât pentru câinii fără stăpân, cât și pentru alt gen de animale de companie cu proprietari pe perioada de timp determinată, prețul de deschidere al licitației fiind de 6.711 lei/an (1.356 Euro/an).

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini nr. 54 / 14.02.2022, 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

Dirrecția 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. 53/14.02.2022



Studiu de oportunitate

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 550 mp situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178.

1. Descrierea și identificarea terenului care urmează să fie concesionat

- 1.1. Imobil teren în suprafață de 550 mp situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178, aparține municipiului Drobeta Turnu Severin și face parte din domeniul privat.
- 1.2. Terenul nu dispune de utilități edilitare și este liber de sarcini.
- 1.3. Mențiuni speciale: nu se vor executa alte construcții decât cele cu destinație aprobată în conformitate cu certificatul de urbanism și dispozițiile Legii nr. 50/1991, realizarea unui adăpost atât pentru câinii fără stăpân, cât și pentru alt gen de animale de companie cu proprietari pe perioada de timp determinată

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 adăpost atât pentru câinii fără stăpân, cât și pentru alt gen de animale de companie cu proprietari pe perioada de timp determinată.

3. Nivelul minim al redevenței

- 3.1. Potrivit Raportului de evaluare nr. 18T/12.02.2021 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, Octavian Bordei, valoarea de piață a imobilului teren arătat la pct. 1 este de 167.780 lei (33.930 Euro), iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 25 de ani este de 6.711 lei/an (1.356 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 550 mp situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178, 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. 101 PS/13.01.2022 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.13960/21.12.2021 Autoritatea Teritorială pentru Protecția Mediului precizează că imobilul teren în discuție nu face parte din aria naturală protejată.

Director,

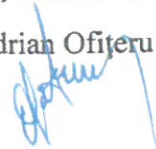
Radu Lăpădat



Șef Serviciu Licității

Contracte și Executări Silite,

Adrian Ofiteru



Președinte
Gordita



Secretar

Client

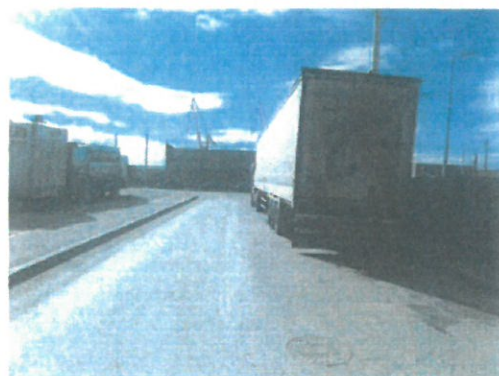
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.18T/12.02.2022

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan cu S=550 mp , nr cadastral 68178 , CF 68178 , Certificat de Urbanism nr. 1565/10.12.2021 , situat pe B-dul Portile de Fier FN , zona portului comercial fluvial Drobeta , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 167.780 LEI sau 33.930 EURO

FEBRUARIE 2022

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in

Raport de evaluare teren cu S=550 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate.....	pag.3
Sinteza evaluarii.....	pag.4
Premizele evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Cea mai buna utilizare.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.22
Fotografii.....	pag.24
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 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.

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 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii cu 550 mp > , situata pe B-dul Portile de Fier , zona portului comercial fluvial Drobeta NC 68178 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

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

Durata de valabilitate a raportului de evaluare , depus la biroul d-voastra de urbanism , este limitata in timp.

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

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu S=550 mp , nr .cadastral 68178 , CF 68178 , Certificat de Urbanism nr. 1565/10.12.2021 , situat pe B-dul Portile de Fier FN , zona portului comercial fluvial Drobeta , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare 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	167.780 LEI Echivalent 33.930 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 61,69 E/mp , 1Euro = 4.9459 lei



Calculul valorii de concesiune ptr. proprietate .

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

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

- 167.780 lei : 49 ani x 49/25 = 6711 lei/an (1356 Euro/an).

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

- 6711 lei/an : 12 luni = 559 lei / luna (113 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

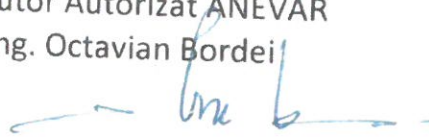
- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan cu S=550 mp .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii
- Valoarea este o predictie
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR

Ing. Octavian Bordei




Premizele evaluarii

1. Clientul raportului(utilizator).

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

2. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu S=550 mp , nr .cadastral 68178 , CF 68178 , Certificat de Urbanism nr. 1565/10.12.2021 , situat pe B-dul Portile de Fier FN , zona portului comercial fluvial Drobeta , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

3.Scopul evaluarii .

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului menționat mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR 2021 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , în vederea scoaterii la licitație si **aprobării dreptului de concesiune** .

4.Baza evaluarii .

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

Conform acestor standarde :

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

5.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

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

6.Mentiuni .

La momentul evaluarii , terenul cu S=550 mp a putut fi indentificate exact , existand un plan de situatie valid .

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

Valoarea estimata poate sa constituie pretul de pornire a licitatiei ptr. **asupra dreptului de concesiune**.



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

7.Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 10.02.2022.

Data raportului : 12.02.2022

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 Februarie 2022 , ora 14 , in prezenta utilizatorului actual al terenului , cu un plan de situatie , intocmit de cadastrist autorizat .

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 fara 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 evaluarii :

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

12.Informatii utilizate

Extras de carte funciara , plan de amplasament si ortofotoplan.

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

Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;



Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

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

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze si ipoteze speciale :

a) Ipoteze :

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa unui reprezentant al Primariei , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor. Evaluatorul a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.
- la data evaluarii pe terenul era liber de sarcini constructive si folosit ca parcare.
- acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate , dar pastreaza 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 subsolului , care sa influenteze valoarea .
 - evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
 - se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
 - situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
 - evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;
 - evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
 - prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului



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

b) 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 s-au schimbat.



modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

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

14.Declaratia de Conformitate.

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

Nici o deviere de la standarde a fost explicata in cuprinsul prezentului raport de evaluare. Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport. Confirm ca :

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

15.Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A. Partea I –Foaia de avere

Conform Extrasului de Carte Funciara 35649/23.09.2021 , CF 68178 , nr cadastral 68178 , terenul cu S=550 mp , se gaseste situat pe B-dul Portile de Fier FN , zona zona portului fluvial comercial , municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti .

2. Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 35649/23.09.2021 , Foaia de proprietate , se mentioneaza :
35649 /23.09.2021

Act notarial nr. 1485/03.09.2021 , emis de Serban Cosmin Alexandru.

B1. Se infiinteaza cartea funciara 68178 a imobilului cu nr. cadastral 68178/UAT Drobeta Turnu Severin , rezultata din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 66877 inscris in cartea funciara 66877 ..

Act administrativ nr. 76/ 24.03.2009 emis de Primaria Drobeta Turnu Severin .
Intabulare , drept de proprietate , titlu de domeniul privat , dobandit prin Lege , cota actual de 1/1 , in favoarea Primaria Drobeta Turnu Severin .

Partea a III –Foaia de sarcini

Nu se mentioneaza sarcini

Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 92.000 de locuitori si o suprafata de cca.5.471 Ha.

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona periferica a municipiului , B-dul Portile de Fier FN , zona portului fluvial comercial Drobeta.

* Artere principale de circulatie : B-dul Portile de Fier ..

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: B-dul Portile de Fier asfaltat cu o banda de circulatie pe sens.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : comercial (100%)
- Rețea de transport în comun – la 900 m



- Unități comerciale în apropiere – la 1600 m
- Unități de învățământ – la 1300 m
- Unități medicale - Spitalul Județean la 4000 m.
- Instituții de cult – 3000 m
- Sedii de bănci – 4000
- Primăria – la 4000 m
- Parcuri – la 2800
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 200 m

Utilități edilitare la limita de proprietate.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 100% comercială, cu o amplasare favorabilă, terenul având ieșire directă la bulevard.

Terenul are rețele edilitare în sistem centralizat la limita de proprietate, fără poluare sonoră și de mediu. Ambiant semicivilizat.

Descriere terenului intravilan cu S=550 mp.

Terenul intravilan aflat în evaluare, cu categoria de folosință comercial cu S=550 mp, se află poziționat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, zona portului fluvial comercial Drobeta, cu ieșire directă la bulevard.

Terenul are o formă poligonală asimetrică, poziționat pe direcția Nord-Sud, este plat și apt ptr. construcții, cu dotări edilitare în sistem centralizat la limita de prop. compuse din: apă+canal+e.e. Nu s-au făcut studii geologice și nu se cunoaște mobilarea subterană a terenului

Drumul de acces la teren se constituie din B-dul Portile de Fier.

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

Vecinătățile terenului cu S= 316 mp:

- la Est – Lot 2
- la Vest – B-dul Portile de Fier
- la Nord – Lot 2
- la Sud – Lot 2



ANALIZA PIETEI

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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- ✓ 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 – industrială*

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 scaderii 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 afla țara, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

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



Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

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

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , ca posibilitati de dezvoltare , datorate vecinatatilor imediate cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este aceea de teren intravilan curti-construcții , cu destinatie comerciala .

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

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

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

- documentarea pe baza unei liste de 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,

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

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare

Raport de evaluare teren cu S=550 mp , concesiune , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Conform SEV 310 - Aplicații ale evaluării, toate abordările utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață se bazează pe informații de piață.

În capitolul *Definiții SEV 2021* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

1. Evaluarea terenului, varianta 1 (Piața)

Tabel negociere pret

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
550	500	506	733
PREȚ OFERTA (EURO)	30,000	36,432	51,310
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 60.0	€ 72.0	€ 70.0
Marja de negociere estimată (%)	-15%	-15%	-15%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-9.00	-10.80	-10.50
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	51.00	61.20	59.50

Tabel de calcul

1 EUR/1 LEU=

11 02.2022

4.945

Teren intravilan cu S= 550 mp, numar cadastral 68178

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	550.0	500	506	733
Data ofertei	Februarie 2022	Ianuarie 2022	Ianuarie 2022	Ianuarie 2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		48	57.6	56

Marja de negociere (-10%) se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate , conform tabel de negociere .

Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
		48.0	57.6	56.0

Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.

Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		0	0	0
		48.00	57.60	56.00

Condițiile de finanțare 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
		48.00	57.60	56.00

ROMANIA A EVALUAT
EVALUARE
56.00

Raport de evaluare teren cu S=550 mp, concesiune, prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piața Februarie 2022	la piața Ianuarie 2022	la piața Ianuarie 2022	la piața Ianuarie 2022
Ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		48.00	57.60	56.00
Nu se aplica ajustări, comparabilele fiind din Ian. 2022, față de subiect care este Februarie 2022.				
Destinația terenului	comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare		5%	5%	5%
Pret corectat		2.4	2.88	2.8
		50.40	60.48	58.80
Se aplica ajustări de ptr comparabilele A, B și C care sunt rezidențiale față de subiectul aflat în evaluare care este comercial..				
Localizare	zona periferică	zona periferică	zona periferică	zona periferică
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret corectat (Euro / mp)		0	0	0
		50.40	60.48	58.80
Ptr comparabilele A B și C sunt situate în zone periferice și nu se aplica ajustări, față de subiect care este amplasat tot periferic.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafața (mp)	550.0	500	506	733
ajustare pentru suprafață (Euro / mp)		1%	1%	-2%
		0.25	0.30	-1.06
Se aplica ajustări de 1% ptr. fiecare 100 mp diferență. Comparabila 1 se va ajusta cu $(550-500)/100 \times 1\% = +0.5\%$, comparabila B se va ajusta cu $(550-506)/100 \times 3\% = 0.5\%$ iar comparabila C se va ajusta cu $(550-733)/100 \times 3\% = -1.8\%$				
Deschidere la stradă sau drum de acces urban	deschidere de 19.90	deschidere de 12 m	deschidere de 17 m	acces la 2 străzi
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		4%	2%	-5%
		2.02	0.91	-2.94
Se aplica ajustări de 0,5%/ml. Comparabila A se va ajusta cu $(19.90-12) \times 0.5\% = +4\%$, comparabila B se va ajusta cu $(19.90-17) \times 0.5\% = +1.5\%$, iar comparabila C se va reduce cu - 5% ptr. deschidere la 2 străzi.				
Topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totală caracteristici fizice (Euro / mp)		2.27	1.21	-4.00
Toate terenurile sunt plane și nu se aplica ajustări.				
Pret corectat (Euro / mp)		52.67	61.69	54.80
Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	fără utilități la limita de proprietate	apa+canal +e.e.	apa+canal+e.e.
		9%	0%	0%



		9%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		4.74	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		57.41	61.69	54.80
Se aplica ajustari de 3%/utilitate , adica comparabila A se va ajusta cu 3 utilitati x 3% = 9%				
ajustare totală netă		7	1	-4
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		14.6%	2.1%	-7.1%
ajustare totală brută		7	1	4
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		14.6%	2.1%	7.1%
Preț corectat (Euro / mp)			61.69	

Suprafata teren exclusiv = **550.00** mp
 Valoare Euro = 33929.5
 Valoare teren exclusiv = 167,781 LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **167,780** LEI

Valoarea estimata a terenului cu S= 550 mp : 167.780 lei sau 33.930 Euro
 1Euro = 4,9459 lei valabil ptr. 11 .02. 2022 .
 Valoarea unitara a terenului = 61,69 E/mp



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect, evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu S=550 mp, nr. cadastral 68178, CF 68178, Certificat de Urbanism nr. 1565/10.12.2021, situat pe B-dul Portile de Fier FN, zona portului comercial fluvial Drobeta, municipiul Drobeta Turnu Severin, judetul Mehedinti. Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un plan de situatie valid, cu vecinatati.

Identificarea a fost realizata la fata locului, zonal.

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Ianuarie 2022.

La data vizionarii, terenul cu S=550 mp, nu avea sarcini constructive supraterane.

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare, Piata (Comparatii) a rezultat ca valoarea de piata a terenului ar putea fi:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII, DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	167.780 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	Echivalent 33.930 EURO

Valoarea unitara a terenului = 61,69 E/mp, 1Euro = 4.9459 lei

Calculul valorii de concesiune ptr. proprietate.

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

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

- 167.780 lei : 49 ani x 49/25 = 6711 lei/an (1356 Euro/an).

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

- 6711 lei/an : 12 luni = 559 lei / luna (113 Euro/luna).

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

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

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

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

Raport de evaluare teren cu S=550 mp, concesiune, prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



		9%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		4.74	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		57.41	61.69	54.80
Se aplica ajustari de 3%/utilitate , adica comparabila A se va ajusta cu 3 utilitati x 3% = 9%				
ajustare totală netă		7	1	-4
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		14.6%	2.1%	-7.1%
ajustare totală brută		7	1	4
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		14.6%	2.1%	7.1%
Preț corectat (Euro / mp)			61.69	

Suprafata teren exclusiv = **550.00** mp
 Valoare Euro = **33929.5**
 Valoare teren exclusiv = **167,781 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita = **167,780 LEI**

Valoarea estimata a terenului cu S= 550 mp : 167.780 lei sau 33.930 Euro
 1Euro = 4,9459 lei valabil ptr. 11 .02. 2022 .
 Valoarea unitara a terenului = 61,69 E/mp



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect, evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan cu S=550 mp, nr. cadastral 68178, CF 68178, Certificat de Urbanism nr. 1565/10.12.2021, situat pe B-dul Portile de Fier FN, zona portului comercial fluvial Drobeta, municipiul Drobeta Turnu Severin, judetul Mehedinti. Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un plan de situatie valid, cu vecinatati.

Identificarea a fost realizata la fata locului, zonal.

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Ianuarie 2022.

La data vizionarii, terenul cu S=550 mp, nu avea sarcini constructive supraterrane. In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare, Piata (Comparatii) a rezultat ca valoarea de piata a terenului ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	167.780 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	Echivalent 33.930 EURO

Valoarea unitara a terenului = 61,69 E/mp, 1Euro = 4.9459 lei

Calculul valorii de concesiune ptr. proprietate.

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

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

- 167.780 lei : 49 ani x 49/25 = 6711 lei/an (1356 Euro/an).

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

- 6711 lei/an : 12 luni = 559 lei / luna (113 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

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

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



Anexe:

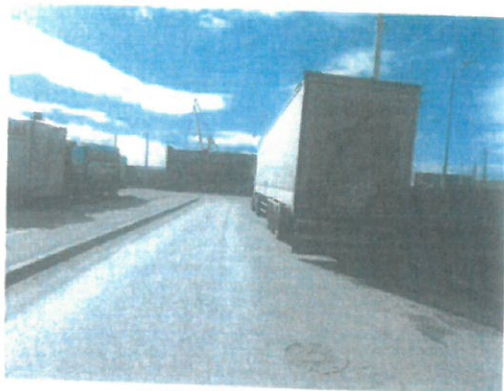
- comanda de evaluare
- cererea de concesiune
- certificat de urbanism nr.1565/10.12.2021
- planul de situatie cadastral al proprietatii
- extras CF 35649/23.09.2021
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A B si C
- fotografii.

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Borden



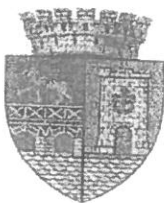
Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu S=550 mp , B-dul Portile de Fier FN , zona sens portului fluvial Drobeta

Imagini din zona



Imagini cu terenul





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,
LĂPĂDATRADU



NOTA DE COMANDĂ

NR. 4871/08.01.2022

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, în suprafața de 316 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, B-dul Mihai Viteazu, identificat cu NC 68140;

- imobil teren, în suprafața de 550 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178;

- imobil teren, în suprafața 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,

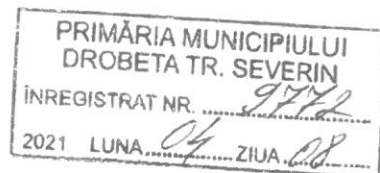
Adrian Ofiteru

INSPECTOR,

Mădălina Enescu

Comune primar,

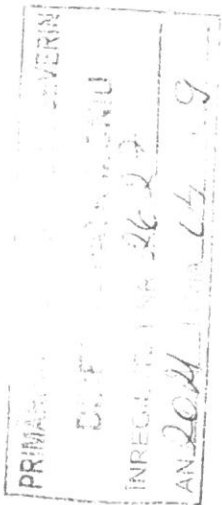
H. Gheorghiu



2.14.2021
Anexa nr. 1
la contractul nr. 262/2021

Subscriba, asociația „Lumea celor cinci
cuvântă”, cu sediul nr. 1, Severin, st
Radulescu Alota, nr. 403, biroul nr. 1, cod C
426 544 42, asociație non-profit solicit
concesionarea unei suprafețe de teren
aproximativ 550-600 m², în circumferin
teritoriului a municipiului Drobeta Tr. Severin, în vederea unui adpost atât pe
câinii fără stăpân cât și pentru alți gen d
animale de companie cu proprietari pe
cică de timp determinată. Acest adăp
va fi compus din un corp pentru cazare
animalelor de companie cât și a celor
fără stăpân, un corp pentru carantin
e, sală de tratament, vestiar, o car
frigoriferă pentru păstrarea celor de
și un depozit pentru hrană.

Anexăm prezentei un plan cu pri
la realizarea obiectivului propus, cer
cului atestare fiscală precum și act
constitutive, fotocopie al reprezentant





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. 68178 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 35649
Ziua 23
Luna 09
Anul 2021

Cod verificare
100107473393



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Bdul Portiile De Fier, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68178	550	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35649 / 23/09/2021		
Act Notarial nr. 1485, din 03/09/2021 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 68178 a imobilului cu numarul cadastral 68178 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 66877 inscris in cartea funciara 66877;	A1
Act Administrativ nr. 76, din 24/03/2009 emis de PRIMARIA DR.TR.SEVERIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66877/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 24262 din 03/09/2020; pozitie transcrisa din CF 58619/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 29372 din 24/10/2012;		

C. Partea III. SARCINI .

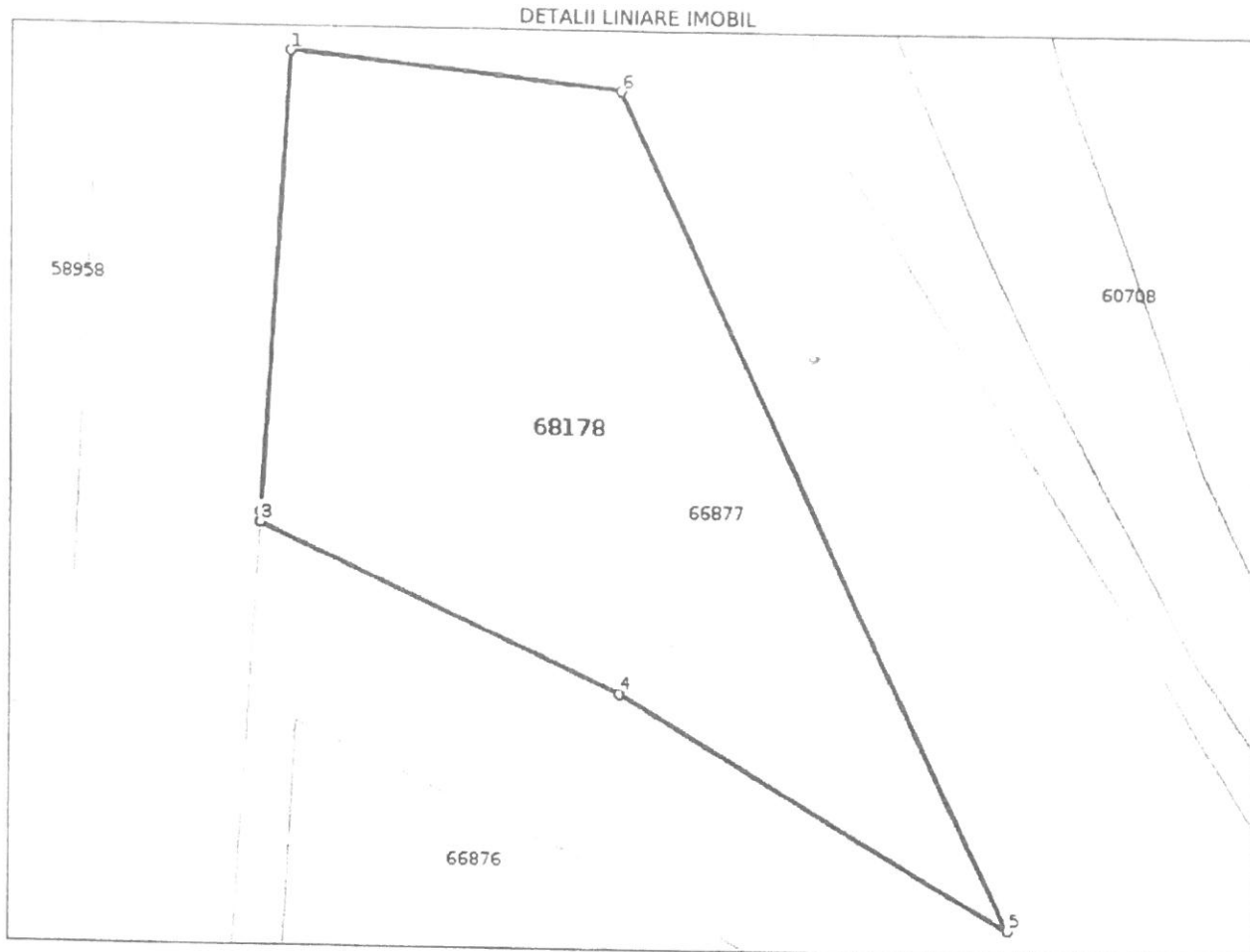
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 68178 Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
68178	550	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	550	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.468
2	3	0.435
3	4	16.983
4	5	19.353
5	6	39.041
6	1	14.287

- * Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- * Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.4041/16-09-2021 în suma de 120, pentru servicii de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

23-09-2021

Data eliberării,

23-09-2021

Asistent Registrator,

ELISIA AIDA ILIOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului-Lot 1

Scara 1:1000

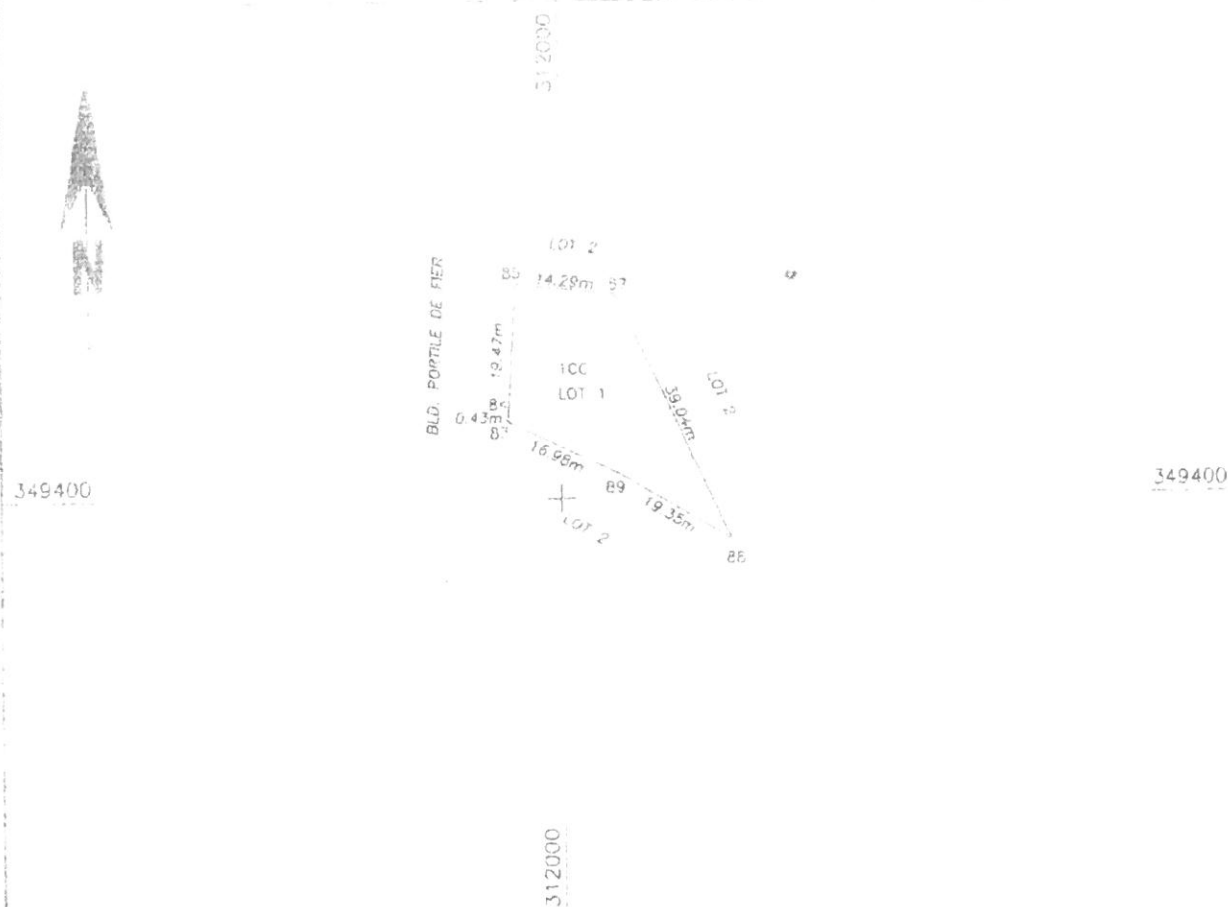
Nr. cadastral
68178

Suprafata masurata a imobilului (mp)
550

Adresa imobilului
Mun. Dr. Tr. Severin, B-dul Portile de Fier, intravilan
Jud. Mehedinti

Nr. Carte Funciara

Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
DR. TR. SEVERIN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	550	Intravilan-neimprejmuat
Total		550	

Suprafata totala masurata a imobilului = 550 mp

Suprafata din act = 23492 mp

CERTIFICAT de autorizare
C. M.B S PRECISION SRL
Nr. 0923
Clasa III
Confirmarea executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

ANDREE
A-MARIA
Cimpoeru

Digitally signed by
Cimpoeru
C=RO, S=Mehedinti, L=Drobeta Turnu
Severin, O=Cimpoeru Andreea Maria
OU=ANCP, CN=ANCP
E=andreea.1982@anp.ro
SERIALNUMBER=201104209AMC67
G=ANDREEA-MARIA, SN=Cimpoeru
Certificate autenticitate
2021.05.11 12:25

Nicoleta
Cristina Dragoi
Stampila BOP

Data
Digitally signed by
Nicoleta Cristina Dragoi
Date: 2021.05.12 12:31:28
+03'00'

ROMANIA

Județul MEHEDINȚI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 47703 din 10.12. 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1565 din 10.12. 2021

În scopul: concesionării *

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. M. KOGĂLNICEANU nr. 2 bl. VT3, sc. 1, et. P ap. _____ telefon/fax 0252 316317, e-mail _____, înregistrată la nr. 47703 din 09.12.2021.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Mehedinți, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU-SEVERIN, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. B-DUL PORTILE DE FIER, nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin ³⁾ Act Notarial nr.1485 din 03.09.2021 emis de Șerban Cosmin Alexandru, Act Administrativ nr.76 din 24.03.2009 emis de Primăria Drobeta Turnu Severin, Carte funciară nr. 68178, Număr cadastral 68178

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, nr. 5421/2005 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local 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:

Imobilul, teren este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este domeniu privat al Primăriei Drobeta Turnu Severin conform Act Notarial nr.1485 din 03.09.2021 emis de Șerban Cosmin Alexandru, Act Administrativ nr.76 din 24.03.2009 emis de Primăria Drobeta Turnu Severin, Carte funciară nr. 68178, Număr cadastral 68178.

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are funcțiunea de curți construcții și este destinat construirii de spații industriale, spații comerciale, instituții publice, construcții pentru activități nepoluante, construcții cu regim mic de înălțime, construcții de locuințe propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei industriale.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

* Acest document conține date cu caracter personal preluate în conformitate cu prevederile regulamentului (UE) nr.679/2016

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul, teren neîmprejmuit, cu suprafața de 550 mp identificat prin Cartea funciară nr. 68178 Număr cadastral 68178, este situat în UTR 36, conform PUG aprobat prin HCL nr.219/2010 unde:

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise reconversii în zona industrială.
- Sunt permise spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise construcții cu regim mic de înălțime, construcții de locuințe propuse sau alte funcțiuni complementare zonei industriale.
- Interdicție temporară de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism.
- 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, (vezi cap. L.1.2 din prescripții generale ale Regulamentului), construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează aer – apă – sol.
- interdicție definitivă de construire pe spațiile publice : trotuare, alei pietonale, suprafețe plantate.
- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.

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

* concesionării *

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:

AGENCIA DE PROTECCIE A 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, (copie legalizată), 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

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

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 Taxe și Impozite

SC Brantner Serv. Ecologice SA

Inspectoratul de stat în construcții MH

Aviz Direcția Județeană pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Național Mehedinți

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

Expertiză tehnică

Studiu geotehnic

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

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

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

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

PRIMAR,
(numele, prenumele și semnătura)
MARIUS VASILE SCRECIU



SECRETAR
(numele, prenumele și semnătura)
MIRELA PĂSAT

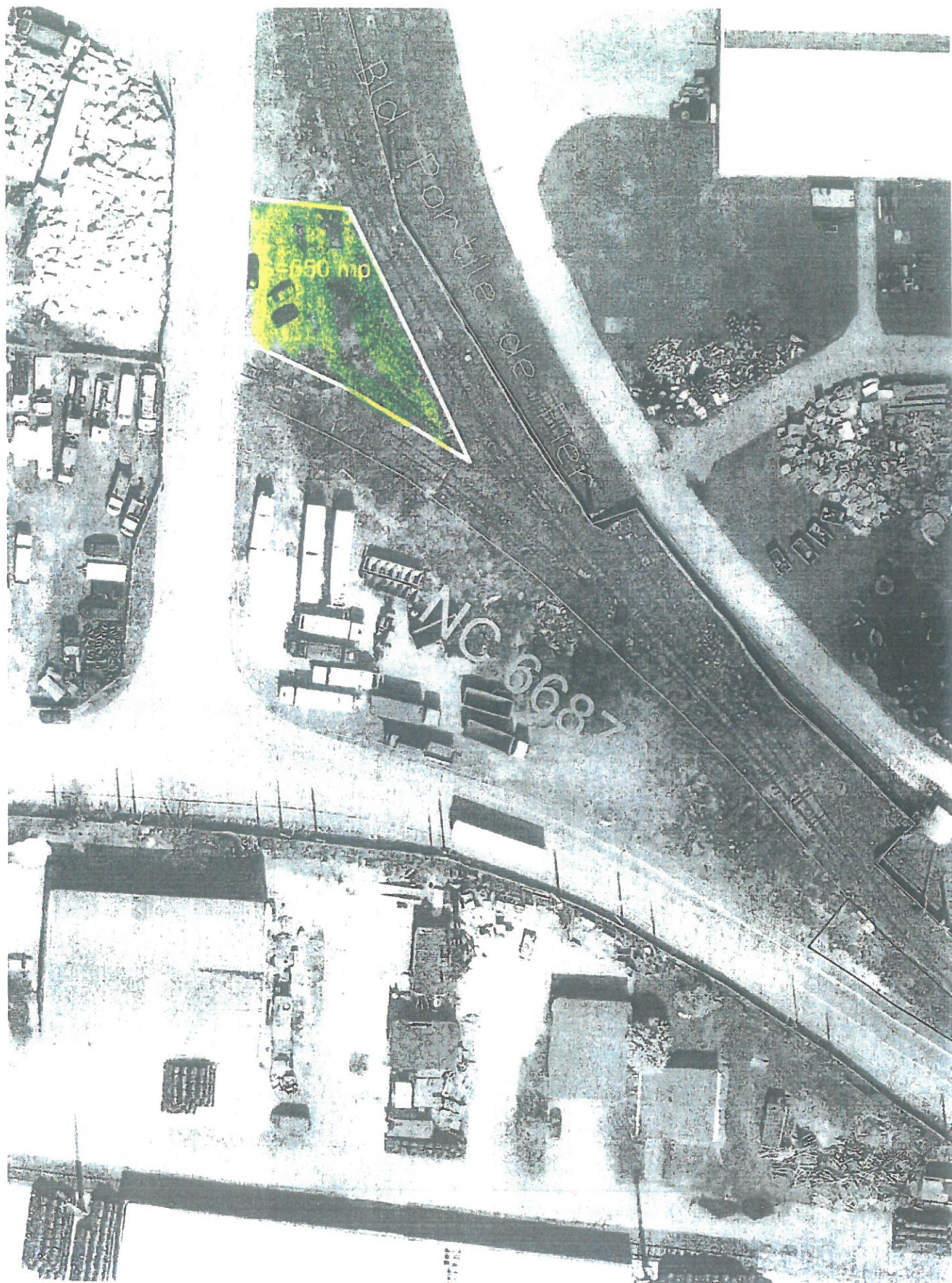
ARHITECT ȘEF,
(numele, prenumele și semnătura)
ȘTEFAN BURLACU

ÎNTOCMIT
MIHAELA NIȚULESCU

ȘEF SERVICIU
MARIA MARGHESCU

Achitat taxa de scutit

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



Vanzari terenuri intravilane –Drobeta Turnu Severin
Ianuarie 2022

1. Postat 05 ianuarie 2022

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



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

Descriere

Vand Teren intravilan in Drobeta Turnu Severin in spate la Carrefour.
Puz- ul este aprobat si strazile au fost cedate primariei.

Dimensiuni : 12 m x 42 m ,

Suprafata totala : 501 mp .

Pretul este de 60 euro / mp, usor negociabil.

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

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

Teren ideal pentru casa /complex rezidential .

Pt informatii suplimentare va rog sa ma sunati

Vanzator

Florin

Pe OLX din decembrie 2021

Activ pe 09 ianuarie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

075 760 9116 Trimite mesaj

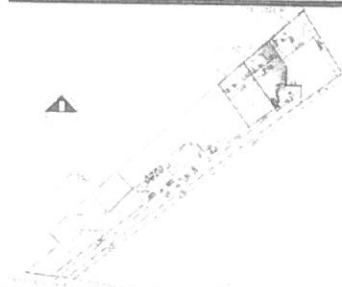
ID: 230590066 Vizualizări: 270



2. Postat 11 ianuarie 2022

Vand teren Drobeta Turnu Severin **72 €**

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



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

Descriere

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

Terenurile se afla pe Aleea Constructorilor in spatele magazinului Kaufland.

Parcela de 429mp si ultimele s. au vandut.

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

Vanzator

catalin

Pe OLX din iulie 2016

Activ azi la 05:17

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

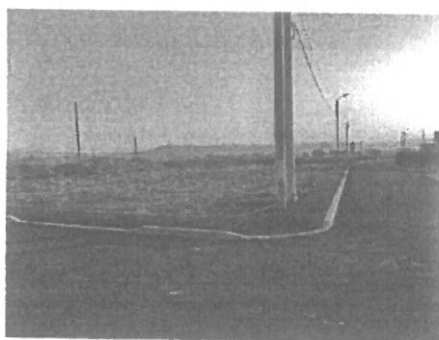
0771 715 950 Trimite mesaj

ID: 175302691 Vizualizări: 3867



3. Postat 05 ianuarie 2022

Teren de vânzare Cartier Apolodor **70 €** Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

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

Descriere

Teren de vânzare Cartier rezidential Apolodor , strada Calinesti.

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

Pentru mai multe detalii tel. 0745484622

Vanzator

virgil

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ pe 08 ianuarie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 548 4622Trimite mesaj

ID: 227267690 Vizualizări: 2464



CAIET DE SARCINI

Nr. 54/14.02.2022

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 550 mp situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178, în vederea realizării unui adăpost pentru câinii fără stăpân

1. Obiectul concesiunii

- 1.1. Obiectul concesiunii îl constituie imobilul teren în suprafață 550 mp situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178, în vederea realizării unui adăpost pentru câinii fără stăpân.
- 1.2. Pe terenul situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178, precizat pct 1.1., în suprafața de 550 mp, se va realiza un adăpost atât pentru câinii fără stăpân, cât și pentru alt gen de animale de companie cu proprietari pe perioada de timp determinată. Terenul situat la adresa de mai sus aparține domeniului privat al municipiului Drobeta Turnu Severin și este liber de sarcini.
- 1.3. Terenul nu dispune de utilități edilitare.
- 1.4. Mențiuni speciale: a) nu se vor executa alte construcții decât cele cu destinație aprobată;
b) imobilul nu face parte din aria natural protejată;
c) imobilul nu face parte din strategia națională de apărare a țării.

2. Durata constituirii dreptului de concesiune

- 2.1. În privința terenului situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178, în suprafața de 550 mp, se constituie drept de concesiune pentru o durată de 49 ani.
- 2.2. Concesionarul are dreptul de a realiza obiectivul, cu condiția notificării investiției către concedent cu 30 de zile înainte.

3. Caracteristicile investiției

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

4. Elemente de pret

- 4.1. Prețul minim al constituirii dreptului de concesiune, plătit în 25 de ani, pentru terenul situat în Drobeta Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 68178, este de 6.711 lei/an (1.356 Euro/an) calculat în conformitate cu Raportul de evaluare nr. 18T/12.02.2022 întocmit de evaluator- ANEVAR, ing. Bordei Octavian.
- 4.2. Valoarea totală a suprafeței de teren 550 mp cât și redevența anuală:
Valoarea de piață a terenului în suprafața de 550 mp = 167.780 lei (33.930 Euro);
Valoarea unitară teren = 305,112 lei (61,69 Euro)/mp.
- 4.3. Modul de achitare al redevenței cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune.

5. Încetarea concesiunii

5.1. Incetarea concesiunii are loc prin expirarea duratei.

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

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

6. Control

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

7. Soluționarea 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 3.355 lei

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

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

- doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior care se inregistrează în ordinea primirii fiind precizată 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 căruia ofertantul își are sediul/domiciliul după caz;
7. Certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Finanțelor Publice a județului în circumscripția căruia ofertantul își are sediul/domiciliul după caz;
8. Actul de reprezentare în cazul în care actele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de acești personal;
9. Copie după certificatul de înregistrare emis de ORC/ Carte de identitate - persoană fizică ;
10. Certificatul constator emis de Oficiul Registrului Comerțului.

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

10.Desfasurarea licitatiei

10.1. Pentru desfasurarea procedurii 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, prevăzută 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 : anunțul de licitație.

10.5. După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces verbal care va fi semnat de membrii comisiei și de ofertanții prezenți.

10.6. În procesul verbal se vor menționa ofertele eligibile, ofertele care nu se îndeplinesc criteriile de selecție precum și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

10.7. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

10.8. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de selecție prevăzute în anunțul de licitație.

10.9. Este declarat câștigător ofertantul a cărui ofertă este conformă cu criteriile de selecție prevăzute în anunțul de licitație și caietul de sarcini și care are prețul cel mai mare.

În cazul în care pentru cel mai mare preț oferit există doi sau mai mulți ofertanți ale căror oferte valabile sunt egale se va proceda la licitație cu strigare, prețul de pornire fiind cel mai mare preț oferit.

Rezultatul licitației cât și rezultatul procedurii licitației cu strigare va fi consemnat într-un proces verbal și va fi semnat de către toți membrii comisiei, de către secretar și de către ofertanții prezenți.

10.10. Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de atribuire poate solicita ofertanților orice clarificări necesare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitările comisiei în termenul de cel mult două zile de la comunicarea solicitării de clarificări.

10.11. În situația în care nu a fost depusă decât o singură ofertă valabilă în cadrul primei licitații publice comisia de atribuire va proceda la susținerea unei a doua proceduri de licitație prin publicarea unui nou anunț de licitație.

10.12. În cadrul celei de-a doua proceduri de licitație, vor putea fi păstrate criteriile de selecție, prețul documentației depuse pentru prima licitație.

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

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

DIRECȚIA PATRIMONIU

Director,

Sef Serviciu Licitatii

Inspector,

Contracte si Executari Silite,

Radu Lapadat

Adrian Ofiteru

Mădălina Epuran

Președinte
Geredia

