

JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
DROBETA TURNU SEVERIN

HOTĂRÂRE 36

privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 687 mp, teren situat în str. Crișan nr.82

Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți;

Având în vedere :

Referatul serviciilor din aparatul de specialitate al primarului municipiului Drobeta Turnu Severin cu propuneri de aprobare a concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 687 mp, teren situat în str. Crișan nr.82

- Solicitarea S.C. TRANSBACO S.R.L. înregistrată cu nr.28588/29.12.2010;
- Văzând și prevederile art.15, lit.a din Legea nr.50/1991;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

În conformitate cu prevederile art.36 alin.2, lit.c, alin.5, lit.b și în temeiul art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE :

Art 1 Se aprobă completarea Anexei nr.1 la HCL nr.21/1999 cu privire la domeniul privat al municipiului cu suprafața de 687mp proprietate privată a municipiului , identificat conform schiței anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având următoarele vecinătăți:

- N – proprietate privată (Căpitănescu Octavian)
- S – domeniul public(Piața Crișan)
- E – proprietate privată - solicitant
- V – domeniul public(str. Crișan)

Art 2 Se aprobă concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 687 mp , teren situat în str. Crișan nr.82, către S.C. TRANSBACO S.R.L., pe o perioadă de 49 ani.

Art.3 Se aprobă Raportul de Evaluare a terenului în suprafață de 687 mp situat în str. Crișan nr.82 din municipiul Drobeta Turnu Severin ce face

obiectul concesionării prin încredințare directă, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine primarului municipiului prin Serviciul urbanism, Serviciul Control Comercial, Direcția economică și S.P.A.G.D.P.P.

Art.5 Hotărârea se transmite Prefecturii Mehedinți, Primarului municipiului și se comunică serviciilor menționate cu ducerea la îndeplinire.

Adoptată azi 31.01.2011, în municipiul Drobeta Turnu Severin.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MĂRCULESCU DUMITRU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
IOȚA ROGOBETE**

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARĂ

**Pentru terenul intravilan situat in
Drobeta Turnu Severin
Strada Crisan numărul 82 (lângă Piața Crișan)
proprietatea Primăriei Drobeta Turnu Severin**

Realizatorul lucrării:
ing. Ion Cristian Viorel
Expert tehnic Ministerul de Justiție cu legitimația 3807-10174/1996
Membru ANEVAR , legitimația nr.5229/2000

Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului lucrării.

1. Introducere

1.1 Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către ing. Ion Cristian Viorel, la solicitarea proprietarului.

Executantul lucrării este ing. **ION CRISTIAN VIOREL** din Drobeta Turnu Severin str. Splai Mihai Viteazu nr 22, bloc N2, scara 3, apartament 3 telefon 313325, expert tehnic în specialitatea Construcții având calitatea de Membru al Biroului Local de Expertize Tehnice de pe lângă Tribunalul Mehedinți cu legitimația nr 3807-10174 eliberată de Ministerul Justiției în 1995 și Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), cu legitimația nr 5229 din 2000.

Evaluatorul este autorizat pentru efectuarea unor astfel de lucrări, fiind membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, asociație profesională ce este autorizată să dea referințe utile clientului și utilizatorului acestui Raport de evaluare.

1.2 Date privind dreptul de proprietate

Terenul intravilan este situat în Drobeta Turnu Severin, Strada Crișan numărul 82, este proprietatea Primăriei Drobeta Turnu Severin.

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuată la solicitarea proprietarului pentru stabilirea valorii de de concesionare.

1.4 Date privind modul de realizare a evaluării

Evaluarea este întocmită în conformitate cu :

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare – metoda costurilor - ANEVAR ;
- Metodologia de evaluarea terenurilor
- Inspecția vizuală a terenului;

Metoda costurilor este o metoda care determină costul de inlocuire estimat la data evaluării, corectat cu pierderile de valoare datorate influenței mediului exterior.

1.5 Valoarea estimată

Valorile prezentate în prezentul raport reprezintă :

- valoarea de utilizare pentru activele în exploatare ;
- valoarea de piață pentru activele în surplus.

Potrivit standardelor de evaluare ANEVAR, definițiile valorilor prezentate în raport sunt următoarele :

Valoarea de utilizare reprezintă valoarea cu care o anumită imobilizare contribuie la valoarea din care face parte fără a avea în vedere cea mai bună utilizare, sau prețul care ar putea fi obținut prin vânzarea acesteia. Valoarea de utilizare este valoarea unei



anumite imobilizări pentru o anumită utilizare de către un anumit utilizator (standardul ANEVAR)

Metoda aplicată pentru estimarea valorii de utilizare este costul de înlocuire net (CIN) așa cum este reflectat de standardul ANEVAR.

Valoarea de piață reprezintă suma de bani estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât într-o tranzacție echilibrată după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri (standardul ANEVAR).

1.6 Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 24.01.2011, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

1 euro = 4,2684 lei

1 \$ = 3,1437 lei

1.7 Responsabilitatea față de terți

Raportul de evaluare are la bază informațiile prezentate de beneficiar, care răspunde de autenticitatea informațiilor prezentate evaluatorului.

Datele și informațiile ce ne-au fost puse la dispoziție nu au condus la nici o indicație privind existența unei contaminări naturale sau chimice care să afecteze proprietatea analizată sau proprietățile vecine, cu impact asupra valorii. Dacă se va stabili ulterior ca există vreo contaminare pe proprietate sau în orice altă zonă învecinată, sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii estimate prin prezentul raport.

Astfel, prezentul raport de evaluare este realizat pentru scopul și destinația menționate anterior și numai pentru uzul beneficiarului acestuia. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate, niciodată și în nici o circumstanță, față de o terță persoană care să poată face uz de el, orice altă persoană sau orice posibil utilizator trebuind să efectueze analiza sa proprie asupra obiectivelor evaluate și asupra acestui raport.

Beneficiarul raportului de evaluare trebuie să țină seama de următoarele considerente :

- Fiecare valoare a fost exprimată ținându-se cont de scopul evaluării și condițiile exprimate în raport ;
- În estimarea valorii s-a ținut cont de principiul prudenței ;
- Valoarea nu ține seama de costurile implicate de realizarea unor cerințe de mediu ;
- Valoarea este o predicție ;
- Valoarea este subiectivă ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;



2. Evaluarea activelor imobilizate

2.1 Etape parcurse

- Inspecția amplasamentului ;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului ;
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice imobilului evaluat ;
- Selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport ;
- Analiza informațiilor și interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodelor de evaluare.

2.2 Studiu de vandabilitate

Date despre tranzacții in zona

Localitatea in care se află proprietatea este Drobeta Turnu Severin.

2.3 Estimarea valorilor rămase actualizate

2.3.1 Evaluarea imobilului.

I. ACT DE INSPECTIE

a Terenul este situat in Drobeta Turnu Severin – Strada Crișan numărul 82.

1. DATE GENERALE

- 1.1. -Situția de proprietate: proprietarul terenului este Primăria Drobeta Turnu Severin.

A METODA COSTURILOR

II. EVALUAREA terenului din Drobeta Turnu Severin – Strada Crișan numărul 82.

1. BAZELE EVALUARII

Date tehnice generale:

1. TERENUL :

Pentru evaluarea terenului se aplică metodologia publicată in Buletinul CET 97/2006 conform formulei de mai jos cu indici suplimentari:

$$Vt = K \times (A + S + G + T + E + Tf + D + B + R + C + V + Pe) \times M \times F + Gs \times H \times Go \times Cr \times U \times Z$$

Unde:

A – valoarea de bază care va fi diferențiată după importanța localității – municipiu reședință de județ – zona a III-a = 120 lei/mp



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILARA – Primăria Drobeta Turnu Severin –
Strada Crișan numărul 82**

K = coeficient de aducere a valorii de bază la zi, în funcție de variația cursului de schimb bancar

$$K = \frac{\text{Curs euro 24 ianuarie 2011}}{\text{Curs euro la 06.09.2005}} = \frac{4,2684 \text{ lei}/\$}{3,5084 \text{ lei}/\$} = 1,216$$

S = dotarea sanitară a terenului (apă + canal)

$$= 16,70 \% \times 120 \text{ lei/ mp} = 20,04 \text{ lei/ mp}$$

G = dotarea cu gaze naturale a zonei în care se află terenul = 0

T = dotarea cu termoficare a zonei în care se află terenul

$$= 13,7\% \times 120 \text{ lei/ mp} = 16,44 \text{ lei/ mp}$$

E = dotarea zonei cu instalații de alimentare cu energie electrică

$$= 6,70 \% \times 120 \text{ lei/ mp} = 8,04 \text{ lei/ mp}$$

Tf = dotarea zonei privind rețeaua de telefonie

$$= 3,40 \% \times 120 \text{ lei/ mp} = 4,08 \text{ lei/ mp}$$

D = drum de acces - rețea stradală în zonă- asfalt

$$= 16,70 \% \times 120 \text{ lei/ mp} = 20,04 \text{ lei/ mp}$$

B = dimensiuni și forme ale terenului cu orientare favorabilă a terenului = 0

R = restricții de folosire a terenului = constructibil, condiționat cu restricții

$$= -20 \% \times 120 \text{ lei/ mp} = -24 \text{ lei/ mp}$$

C = suprafața adecvată în cadrul urban în funcție de utilizarea și poziția specifică a terenului = 0

V = aspectul urbanistic din zonă - favorabil = 0

Pe = poluare în zonă = 0

M = coeficient privind ponderea suprafeței terenului constructibil față de toată suprafața terenului evaluat = 0,80

F = coeficient natura terenului –normal= 1,00

Gs = coeficient privind gradul seismic al zonei – grad 7 = 1,00

H = coeficient privind regimul de înălțime permis de teren = 1,00

Go = coeficient privind starea terenului – nu necesită dezafectări construcții = 1,00

Cr = coeficient special de respingere (lipsă de interes) = 1,0

U = coeficient funcție de utilizarea terenului = 1,00

Z = coeficient de zonă funcție de categoria municipiului = 1,00

In aceste condiții formula devine:

$$V_t = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P_e) \times M \times F + G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

$$V_t = 1,216 \times (120 + 20,04 + 16,44 + 8,04 + 4,08 + 20,04 - 24) \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 160,16 \text{ lei/ mp (} \underline{37,52 \text{ euro/ mp)}}$$

Suprafața teren = 687 mp

$$\underline{\text{Valoare totală teren} = 160,16 \text{ lei/ mp} \times 687 \text{ mp} = 110.030 \text{ lei}}$$

Pentru concesiune pe 49 ani cu plata redevenței în 25 ani rezultă valoarea redevenței :

$$110.030 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 4.401,20 \text{ lei / an}$$



Respectiv:

4.401,20 lei/an : 12 luni = 176,05 lei/luna

Rotund = 176 lei/lună

Se prezintă alăturat planul topografic.

4. RAPORTUL EVALUATORULUI

Evaluatorul estimează valoarea actuală a terenului din Drobeta Turnu Severin-Strada Crișan numărul 82 propus pentru concesiune de 687 mp cu o valoare de 110.030 lei, respectiv o concesiune anuală de 4.401 lei/an

Condiții limitative ale evaluării:

Valoarea terenului a fost estimată la data de 24.01.2011 (1 USD = 3,1437 lei iar 1 euro = 4,2684 lei) valoarea acestuia putând varia in timp, in funcție de cererea și oferta de pe piața imobiliară .

Intocmit
Expert tehnic-evaluator
Ing. Ion Cristian Viorel



CERTIFICARE

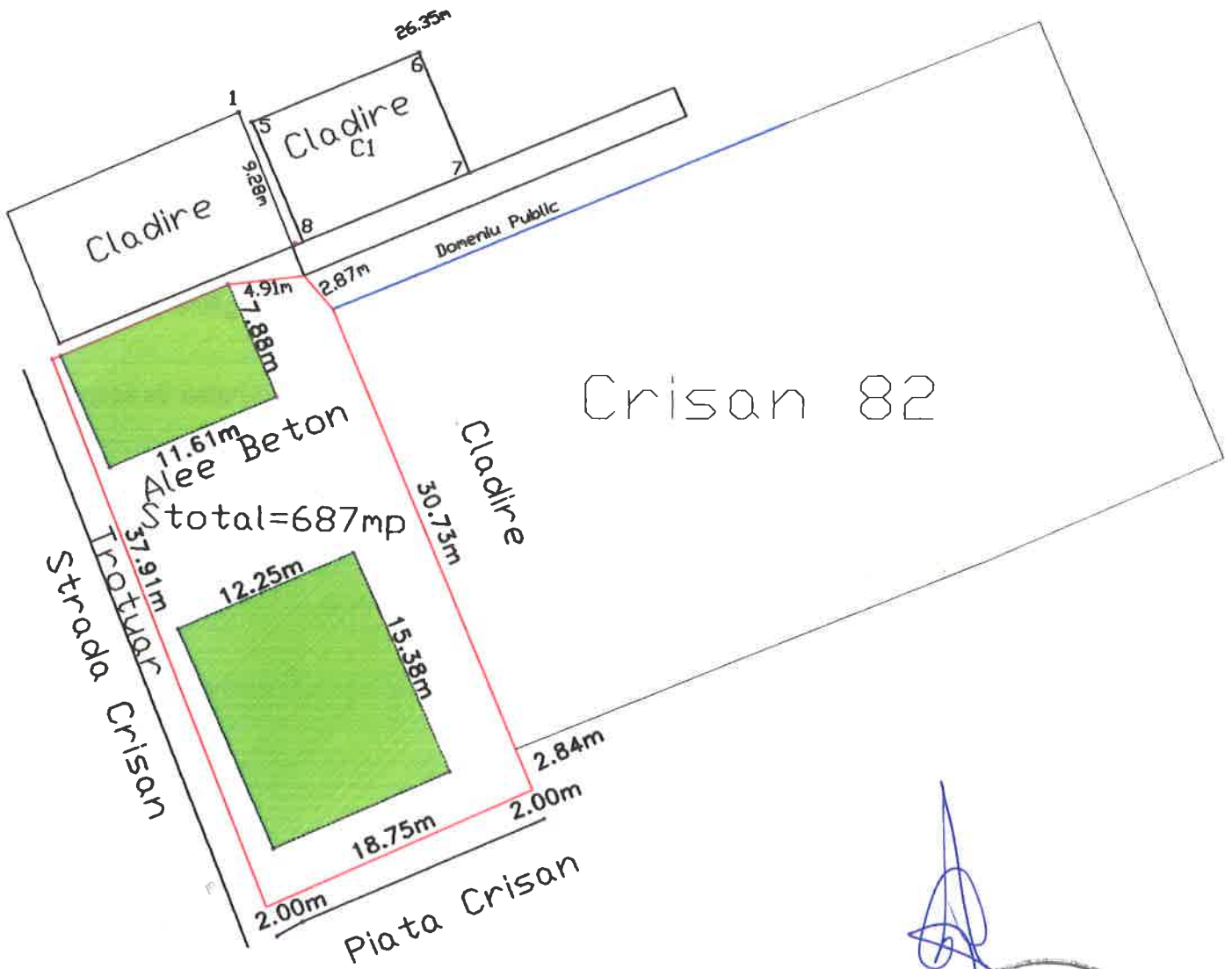
Prin prezenta certificăm că:

- Prezentările faptelor susținute in prezentul raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate in raport;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Evaluarea a fost efectuată in conformitate cu Codul Deontologic al profesiei și cu standardele de evaluare ;
- Evaluatorul indeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
- Evaluatorul are experiență in ceea ce priveste localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- Terenul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator ;
- In prezent sunt membru ANEVAR și am indeplinit programul de pregătire profesională continuă;

Evaluatorul a incheiat asigurarea de răspundere profesională la Societatea de asigurare-reasigurare BCR ASIGURARI SA.

Ing. Cristian Ion,
Evaluator ANEVAR





Crisan 82

(Handwritten signature)

