

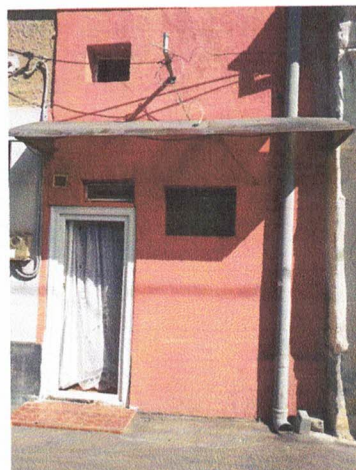
Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.67C/11.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

privind

proprietate imobiliara compusa din parte de imobil de casa, in structura (P) , cu
Sc.=16,92 mp , Sutil = 14,1 mp , CF 67998-C3-U2 , **construita in anul 1942 , apart . 2**
cu terenul in folosinta gratuita pe durata constructie , situata in municipiul
Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.235 , judetul Mehedinti



Valoarea de piata =15.560 LEI sau 3.134 EURO

Septembrie 2023

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

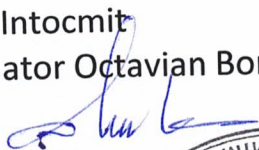
Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din parte de casa , prop. Primariei Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.4
Termenii de referinta ai evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.13
Descrierea pietei.....	pag.16
Cea mai buna utilizare.....	pag.19
Analiza datelor , evaluari.....	pag.20
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.24
Fotografii.....	pag.26
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit

Expert evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2021 , analizele opiniile si concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si sunt opinii si concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

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

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;

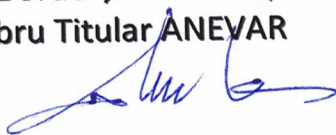
Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu SEV 2021;

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 si BM , CUI 19384352

Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- Primaria Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 34051/06.0692023 si a contractului de prestari servicii nr. 506/06.01.2023 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <**parte de mobil de casa in structura (P) , apart.2**> , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.235 , 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 Directia de Patrimoniu a Primariei Drobeta Turnu Severin , 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. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.235, apart. 2 ,judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- parte de imobil de casa in structura (P) , situat in cladirea C3 , avand Sc.constr.=16,92 mp , Sutil = 14,1 mp , CF 67998-C3-U2 si nr. cadastral CF 67998-C3-U2

Nota:

- imobilul a fost construit in anul 1942 , ptr care timp de 81 de ani nu s-a facut nici o interventie fizica , de consolidare a cladirii , cu exceptia zugravelilor , schimbare de usi , fereastră si parchet .

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Cost s , opinia evaluatorului este ca valoare de piata a proprietatii , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , APART. 2
DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST

15.560 LEI
Echivalent 3.134 EURO

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

1Euro= 4,9632 lei , valabil ptr.08.09.2023



Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din parte de casa , prop. Primariei Drobeta Turnu Severin

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 o proprietatea compusa dintr-o parte de cladire , cu Sc.= 16,92 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 proprietatea 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 ,

Expert Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul
Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.235, apart. 2 ,judetul Mehedinți , dupa
cum urmeaza:

- parte de imobil de casa in structura (P) , situat in cladirea C3 , avand
Sc.constr.=16,92 mp , Sutil = 14,1 mp , CF 67998-C3-U2 si nr. cadastral
CF 67998-C3-U2

Nota:

imobilul a fost construit in anul 1942 , ptr care timp de 81 de ani nu s-a facut nici o
interventie fizica , de consolidare a cladirii , cu exceptia zugravelilor , schimbare de
usi , fereastra si parchet .

4.Scopul evaluarii .

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

5.Baza evaluarii .

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

Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din parte de casa , prop. Primariei Drobeta Turnu Severin



6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

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

6.Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 08.09.2023

Data raportului este 11.09.2023

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9632 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 08.09. 2023 , ora 11 , in prezenta chiriasului , evaluatorul avand la dispozitie :

- releveul apartamentului
- extras de carte funciara.

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 prop. imobiliare de tip "constructie" .

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia este fara restrictii , impuse de forma si dimensiune , de destinatia constructiilor 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 2021 , intrate in vigoare la 01.01.2022 astfel :

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii
- **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **GEV 630** –Evaluarea bunurilor imobile

▪ Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

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

12.Informatii utilizate

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



Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

Ziarele locale ale municipiului Drobeta Turnu Severin : "Piata Severineana"

si " Publistar."

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in prezenta chiriasului , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
- proprietatea a putut fi identificata pe strada Traian nr 235 , apartamentul nr.2 , in cladirea C3 , cu iesire la strada Traian , conform adresa din extrasul de carte funciara.

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.

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 sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor



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

Ipoteze speciale semnificative: 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



acestui. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, perioadă în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general, când are loc operațiune de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specific și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta, la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și pentru uzul clientului și destinatarului. Nu accept nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

...Declarația de Conformitate.

Evaluarea s-a făcut ținând cont de prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR și de legislația fiscală și contabilă aplicabilă.

Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.

Confirm că :

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoscute ale evaluatorului.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici-un aspect al Raportului.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea și nici-o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

15. Responsabilitatea față de terți :

- nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate, în 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 acceptă valoarea de piață rezultată în condițiile menționate în raport.



PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea juridică a proprietății imobiliare subiect parte de clădire CF 67998-C3-U2

A1. Partea I – Descrierea proprietății.

Conform Extrasului de Carte Funciara 28710/24.07.2023, CF 67998-C3-U2, nr cadastral 67998-C3-U2, proprietatea este situată în municipiul Drobeta Turnu Severin, jud. Mehedinți, strada Traian nr.235, apart.2 și se compune din:

- parte de imobil de casa compus din camera + baie având Sutil = 14,1 mp,
Sconstr. = 16,92 mp.

B. Partea a II a - Proprietar și acte.

În partea a II a a extrasului de carte funciara 32877 / 25.10.2018, Foaia de proprietate se menționează:

28710/24.07.2023.

Act administrative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin ...

B1. Intabulare, drept de proprietate cu titlu în domeniul privat, dobândit prin Lege cota actual de 1/1, în favoarea municipiului Drobeta Turnu Severin.

Partea a III – Foaia de sarcini.

Nu sunt.

2. Descrierea zonei de amplasare.

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populație, înregistrată la ultimul recensământ, de cca. 102.000 de locuitori și o suprafață de cca. 32.000 Ha.

Municipiul este așezat pe malul stâng al fluviului Dunărea, fiind străbatut de drumul European E70 București- Timișoara.

Proprietatea este amplasată, într- o zonă rezidențială 100%, într- o zonă mediană a municipiului.

* Artere principale de circulație: str. Traian

* Feroviar: Stația CFR Drobeta cu leg. directă spre București și Timișoara

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunăre).

Calitatea rețelelor de transport: str. Traian, cu o bandă pe sens, bine asfaltată și întreținută.

3. Caracterul edilitar al zonei:

- Cartier rezidențial 100%.
- În zonă se află:
- Rețea de transport în comun – la 300 m
- Unități comerciale în apropiere, la distanță de 600m,
- Unități de învățământ – Șc. Gen. la 500 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 3000 m.



- Instituții de cult – la 1700 m.
- Sedii de bănci – 1800 m (BRD , BCR , ING).
- Primaria – la 1800 m
- Parcuri – la 1800 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1200 m
- Padure – Padurea Crihala la 4.000 m

4.Utilități edilitare la limita imobilului C3

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

Rețea urbană de telefonie fixa : Nu

**Concluzie privind zona
de amplasare**

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidentiala 100% , cu o amplasare **favorabilă** , având mijloace de transport în comun la 300 m.
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat.

5.Descrierea proprietatii , cladirea C3.

5.1. Descrierea imobilului de casa in structura Beci+Parter +Etaj.

Imobil de casa (C3) construit in jurul anului 1942 , din Fisa ptr. inregistrarea caracteristicilor fizice ale imobilului..

Imobilul are o structura Beci+Parter+Etaj , cladirea fiind construita cu fundatii din caramida , inchideri perimetrale din caramida , plansee din lemn , sarpanta din lemn și invelitoare din tigla , tencuieli exterioare , zugraveli lapte de var .

Se face mentiunea ca de la anul constructiei , pana in prezent , nu s-au facut nici un fel de interventie constructiva asupra cladirii , ptr. consolidari , cu exceptia zugravelilor , schimbare de usi , fereastra si parchet .

Ptr. apartamentul 2 , din cladirea C3 , compus din 2 incapri , la interior se mentioneaza finisaje medii , fereastra din PVC , usa metalica la intrare , iluminat incandescent , Hincapere = 3 m , pardoseli din parchet laminat , gresie si faianta la baie , corpuri sanitare moderne , chiuveta de inox la bucatarie , fara sobe sau calorifere , tencuieli gletuite , vopsea lavabila
Finisajul apartamentului este mediu , starea de intretinere fiind buna .



ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.

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 rezidențială, cu imobile de casă construite înainte de 1950 (70%).

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților : **rezidențial**.



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

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

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

Analiza ofertei

În ușoară creștere – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată unei ușoare recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip rezidențial, fără posibilități de schimbare a destinației.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone mediane de tip rezidențial.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare)

Analiza cererii

Redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de 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. Potențialii cumpărători pot fi persoane fizice, cu susținerea materială a unor bănci.

Chilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate, aceasta este 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 stagnare**.

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.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,



- Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI;

REZULTA: posibilitatea stagnării preturilor. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acestora în viitor este medie.



Cea mai buna utilizare , CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare – a unui activ evaluat pe o baza de sine statatoare , poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia , cand activul face parte dintr-un grup , caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului. Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- a. utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata.
- b. utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului , de ex, specificatiile din planul urbanistic.
- c. utilizarea sa fie fezabila financiar avand in vedere daca o utilizare diferita care este posibila fizic si permisa legal va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata mai mare decat profitul utilizat de utilizarea existent , dup ace au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare:

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare cu o productivitate maxima.

Proprietatea evaluata este de forma rezidentiala , cladire veche (1842).

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii indeplineste cele 3 conditii .

Proprietatea imobiliara la data inspectiei îndeplinește funcția rezidentiala .

Tinând cont de utilitățile existente , cea mai bună utilizare în viitor este aceea de constructie cu **destinatia rezidentiala**.

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare , de tipul celei de față , Standardele de evaluare ANEVAR prevăd posibilitatea utilizării a mai multor tehnici de evaluare și anume :

- abordarea prin Piață
- abordarea prin Venit
- abordarea prin Cost

Analizând informațiile avute la dispoziție , s-au considerat în evaluare , abordările de evaluare prin **Cost** .

Evaluare prin Cost.

Abordarea prin cost presupune, conform Standardelor referitoare la active SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, pct.C 23., ca primă etapă, calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstituire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare, care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Evaluarea s-a realizat prin metoda costurilor unitare, luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor și dimensiunile (aria construită sau desfășurată) fiecărui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate o constituie Cataloagele "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" – Editura IROVAL 2012, autor Corneliu Șchiopu.

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr.85/N/1999, care stabilește coeficienții de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții) și pe baza estimării pierderii de valoare din neadecvări sau cauze externe
3. Determinarea costului de înlocuire net – prin scăderea deprecierei totale din



costul de înlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente
- efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar / cataloage.
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări – valori care nu conțin TVA
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu aria desfășurată totală a clădirii
- estimarea deprecierii totale
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierii totale.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează, separat, fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală și, respectiv, un procent global.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

⇒ **deteriorarea (uzura) fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - *uzura fizică recuperabilă* (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și *uzura fizică nerecuperabilă* (se referă la elementele deteriorate fizic, care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

⇒ **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - *neadecvare funcțională recuperabilă* (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe, care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și *neadecvare*

funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de o *supradimensionare sau de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar nu ar trebui inclus*)

⇒ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În situația clădirii din cadrul obiectivului, care face obiectul prezentei evaluări, a fost determinată o depreciere complexă, compusă din **uzura fizică, depreciere funcțională și depreciere din cauze externe**.

În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.

Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:

- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă
- durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

Trebuie reținut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală și durata de viață utilă trebuie să fie revizuite, cel puțin la sfârșitul fiecărui an financiar.

Valoarea reziduală este o valoare curentă, de la data situației financiare, dar în ipoteza că activul s-ar afla deja la finalul duratei sale de viață utilă și într-o stare corespunzătoare acestei ipoteze. Construcțiile pot avea o durată de viață economică care depășește perioada pentru care acestea vor fi disponibile sau cerute de entitate și, de aceea, pot avea o valoare reziduală semnificativă.

Stabilirea uzurii fizice



Gradul de uzură fizică s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau înlocuire, perioada executării acestor lucrări.

Nivelul uzurii fizice a clădirilor s-a orientat după Cataloage GEV 500 , făcându-se ajustări în funcție de uzura fizică a construcțiilor, constatată cu ocazia inspecției în teren.

Construcția **nu este afectată de depreciere funcțională**, aceasta fiind utilizată în conformitate cu destinația proiectată.

Estimarea costului de înlocuire și a uzurii fizice sunt prezentate în fișa de evaluare a construcției din anexă. Nu se aplica deprecieri functionale.

Stabilirea deprecierii din cauze externe

Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) este utilitatea diminuată a unei clădiri datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile pieței locale ș.a.

Există două metode de estimare:

- capitalizarea pierderii de profit sau de chirie atribuită influențelor negative
- compararea cu tranzacții de proprietăți similare, care suferă aceleași influențe negative.

Deprecierea din cauze economice luată în considerare la această estimare a valorii construcției a **fost de 0%..**



2.Evaluare imobil parte de casa C3 , apart.2 , Parter

Suprafata desfasurata casa tip (P) 16.92 mp

Situatie lucrari conform Fisa nr.34 Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuinte - procentual și valoric

Denumirea lucrării	UM	Cantitate lucr./mp Ad	Cost total in lei pe			Pondere in total cost %	Coeficient stadiu	Ponderea stadiu lucrare (%)	Pondere stadiu lucrare in total cost mpAd (lei)	Pondere stadiu lucrare mpAd (euro)
			UM	mpAd	mpAu					
Excavatii	mc	0.4800	185.00	88.80	140.21	1.4641%	1	1.4641%	60.9798	-12.29
Umpluturi si compactari	mc	0.1500	175.00	26.25	41.45	0.4328%	1	0.4328%	18.0261	-3.63
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.4000	245.00	98.00	154.74	1.6158%	1	1.6158%	67.2981	-13.56
Beton armat	mc	0.1420	1648.00	234.02	369.50	3.8584%	1	3.8584%	160.7024	-32.38
Beton simplu	mc	0.3500	850.00	297.50	469.74	4.9052%	1	4.9052%	204.3016	-41.16
Scari din lemn	ml	0.0480	350.00	16.80	26.53	0.2740%	1	0.2740%	11.4121	-2.30
Zidarii	mc	0.6100	1330.00	811.30	1281.00	13.3766%	1	13.3766%	557.1354	-112.26
Inchideri si compartimentari	mp	0.0260	230.00	5.98	9.44	0.0986%	1	0.0986%	4.1067	-0.83
Confecții metalice	kg	0.4000	34.20	13.68	21.60	0.2256%	1	0.2256%	9.3962	-1.89
Izolatie protectie pod	mp	0.7330	92.00	67.44	106.48	1.1119%	1	1.1119%	46.3106	-9.33
Termoizolatii conducte	mp	0.0640	75.00	4.80	7.58	0.0791%	1	0.0791%	3.2945	-0.66
Tamplarie din lemn	mp	0.0000	735.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Tamplarie PVC	kg	0.2000	21.70	6.44	10.17	0.1382%	1	0.1382%	5.7560	-1.16
Geamuri simple	mp	0.0000	168.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Geamuri armate	mp	0.0150	255.00	3.83	6.04	0.0630%	1	0.0630%	2.6240	-0.53
Pardoseli din beton simplu	mp	0.0000	220.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
ardoseli din gresie glazurata	mp	0.0820	330.00	27.06	42.73	0.4462%	1	0.4462%	18.5842	-3.74
ardoseli din parchet laminat	mp	0.3900	312.00	121.68	192.13	2.0062%	1	2.0062%	83.5582	-16.84
Tencuieli interioare	mp	4.3000	175.00	752.50	1188.16	12.4072%	1	12.4072%	516.7599	-104.12
Zugraveli interioare	mp	3.9900	70.00	279.30	441.00	4.6051%	1	4.6051%	191.8024	-38.65
Placaje cu faianta la interior	mp	0.1100	358.00	39.38	62.18	0.6493%	1	0.6493%	27.0433	-5.45
Vopsitorii interioare	mp	0.2000	136.70	27.34	43.17	0.4508%	1	0.4508%	18.7758	-3.78
Tencuieli exterioare	mp	0.8500	286.00	243.10	383.84	4.0082%	1	4.0082%	166.9415	-33.64
Trotuare exterioare din beton	mp	0.0000	178.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Șarpantă	mp	0.7330	308.00	225.76	356.47	3.7224%	1	3.7224%	155.0380	-31.24
Invelitoare, inclusiv astereala	mp	1.6210	375.00	607.88	959.80	10.0226%	1	10.0226%	417.4413	-84.11
Jgeaburi și burlane	ml	0.0000	77.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Streășină înfundată	mp	0.3960	368.00	145.73	230.10	2.4028%	1	2.4028%	100.0766	-20.16
Tabachere și lucame	mp	0.0000	710.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Sobe	cahle	0.0000	88.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Alte lucrări de construcții	%	2.0000	0.00	95.64	151.00	1.5768%	1	1.5768%	65.6737	-13.23
Bransament apă canal	lei	1.0000	207.60	207.60	327.79	3.4229%	1	3.4229%	142.5638	-28.72
Coloane si legaturi sanitare	ml	0.4580	86.00	39.39	62.19	0.6494%	1	0.6494%	27.0475	-5.45
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	42.50	42.50	67.11	0.7007%	1	0.7007%	29.1842	-5.88
Boiler electric	lei	0.0000	14.60	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Bransament electric	lei	1.0000	99.00	99.00	156.32	1.6323%	1	1.6323%	67.9853	-13.70
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	13.00	39.65	62.61	0.6537%	1	0.6537%	27.2266	-5.49
Aparate electrice	lei	1.0000	53.50	53.50	84.47	0.8821%	1	0.8821%	36.7395	-7.40
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	16.30	16.30	25.74	0.2688%	1	0.2688%	11.1955	-2.26
Bransament gaze	lei	0.0000	105.16	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Alte instalații comune	%	3.0000	0.00	18.53	29.26	0.3055%	1	0.3055%	12.7241	-2.56
Diverse, organizare, proiectare	%	10.0000	0.00	551.37	870.58	9.0909%	1	9.0909%	378.6360	-76.29
TOTAL				4,165.00	8,576.39	88%		87.5472%	3,646.3409	-734.69

Total lei/mp				4,165.10	8,576.30			3,646.43	
--------------	--	--	--	----------	----------	--	--	----------	--

Cost euro/mp Ad conform fișa nr. 36	839.20	euro
Cost /mp Ad la stadiu fizic construcție	734.70	euro
rezulta pret constructie la stadiu fizic (TVA inclus)	12,431	euro
Depreciere fizica	70%	
Valoare ramasa	3,729	euro
Depreciere functionala	0%	
Valoare ramasa	3,729	euro
Depreciere economica	0%	
Valoare constructie TVA inclus	3,729	euro
Valoare constructie fără TVA	3,134	euro
Valoare constructie fără TVA	15,554	lei
Cost euro/mp	185	euro/mp

4.9632 ptr. 08.09.2023

Valoarea estimata a apartamentului nr. 2 = 3.134 Euro sau 15.560 lei

Ajustari :

- s-au aplicat ajustar ptr vechimea de 81 de ani de 70%
- nu s-au aplicat ajustari functionale

Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din parte de casa , prop. Primariei Drobeta Turnu Severin



- nu s-au aplicat ajustari din cauze externe

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , APART. 2 DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST	15.560 LEI Echivalent 3.134 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9632 lei , valabil ptr.08.09.2023



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.235 , apart. 2 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- parte de imobil de casa in structura (P) , situat in cladirea C3 , avand Sc.constr.=16,92 mp , Sutil = 14,1 mp , CF 67998-C3-U2 si nr. cadastral CF 67998-C3-U2

Nota:

- imobilul a fost construit in anul 1942 , ptr care timp de 81 de ani nu s-a facut nici o interventie fizica , de consolidare a cladirii , cu exceptia zugravelilor , schimbare de usi , fereastra si parchet .

Identificarea a fost realizata la fata locului , cu un relevu al apartamentului , in lipsa unui reprezentant al proprietarului , dar in prezenta chirasului .

La data vizionarii , apartamentul nr.2 era compusa din 2 incaperi , facand parte dintr-un imobil de casa (C3) in structura Beci +Subsol+Parter .

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare abordari de evaluare , Cost au rezultat urmatoarele valori de piata :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , APART. 2 DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST	15.560 LEI Echivalent 3.134 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9632 lei , valabil ptr.08.09.2023

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).



Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din parte de casa , prop. Primariei Drobeta Turnu Severin

Anexe:

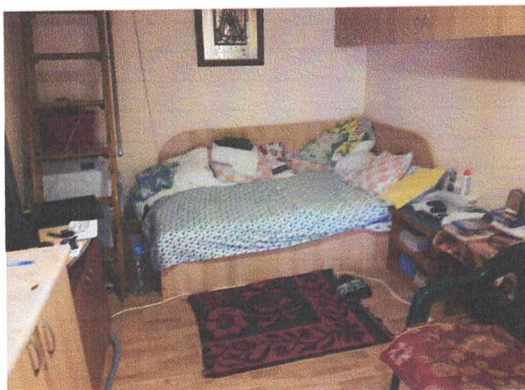
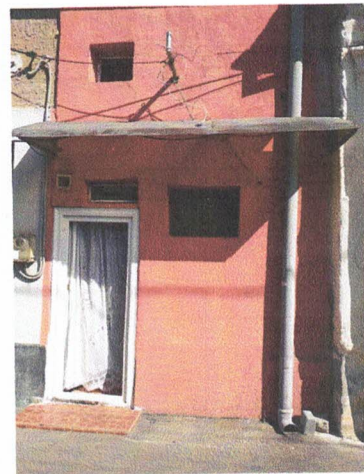
- comanda de evaluare
- cererea de cumparare
- extras de carte funciara a apartmentului
- extras de carte funciara proprietate
- releveul apartamentului
- foaia colectiva
- fisa de inregistrare a caracteristicilor principale ale cladirilor
- fotografii.

Evaluator Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare , apart. 2
Strada Traian nr.235 , apart.2 , Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti



Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din parte de casa , prop. Primariei Drobeta Turnu Severin



**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.34051/06.09.2023



NOTA DE COMANDĂ

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere contractul de servicii nr. 506/06.01.2023 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru vânzare :

1. *Imobil situat în Drobeta Turnu Severin, Str. Traian, nr. 235, identificat prin NC 67998, având CF 67998-C3, terenul de sub construcție fiind în folosință gratuită pe toată perioada existenței construcției.*

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 506/06.01.2023 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

Marius Popescu

INSPECTOR,

Daria Minciună

H. Q. Severin

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN	
DIRECȚIA PATRIMONIU	
ÎNREGISTRAT NR.	31754
AN	2023 LUNA 08 ZI 17

DOMNULE DIRECTOR

SUBSEMNAȚUL GAGICA SEBASTIAN IONUȚ, DOMICILIAT ÎN
AR-TU-SEVERIN, STR TRAIAN NR 335 VĂ ROG SĂ BINEVOIȚI
Ă-MI APROBA CUMPĂRAREA SPAȚIULUI LOCATIV COMPUS
DIN UNA CAMERĂ SITUAT ÎN IMOBILUL MENȚIONAT.

VĂ MULȚUMESC.

Gagica

0752 / 520 174

DOMNULUI DIRECTOR AL DIRECȚIEI PATRIMONIU.

Scara 1 : 200

Virfenescu Ion
Str. Independentei, nr. 7

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
20	350164.803	314902.436	1.26
21	350164.753	314903.697	3.63
22	350161.127	314903.534	1.80
24	350161.056	314905.334	1.30
25	350161.004	314906.633	0.20
6	350160.996	314906.833	10.13
7	350150.881	314906.290	0.06
8	350150.823	314906.287	0.24
9	350150.842	314906.049	3.09
10	350151.059	314902.965	1.14
11	350151.139	314901.829	4.56
12	350151.458	314897.276	0.09
13	350151.549	314897.280	11.16
14	350162.701	314897.721	2.64
15	350165.336	314897.826	4.63
23	350165.153	314902.452	0.35

S(C3)=114mp

IULIAN TCACI Digitally signed by IULIAN TCACI
Date: 2023.07.05 15:42:49 +03'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	315	Imobil imprejuiuit.
Total		315	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	91	S. construita desfasurata = 91mp – locuinta – P.
C2	CA	2	S. construita desfasurata = 2mp – WC – P (fosta C5).
C3	CL	110	S. construita desfasurata = 273mp – locuinta – S+P+I, edificata in anul 1942.
C4	CA	16	S. construita desfasurata = 16mp – anexa – P, fara acte.
Total		219	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 315mp			
Suprafața din act = 315mp			

Executant: ing. TCACI IULIAN
Aut. Seria RO-B-F Nr. 0223

Confirmăm că planul este corect și că datele sunt corecte, în conformitate cu actele cadastrale și corespund a ceea ce se vede în teren



TCACI IULIAN
Categorie D

Date 26.06.2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastrelor



Georgeta Gusita

Semnătura

Semnătura digitală
Georgeta Gusita
Data: 2023.07.12
08:55:36 +03'00'

Data:.....

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67998-C3-U2 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	28710
Ziua	24
Luna	07
Anul	2023
Cod verificare 100149420027	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Traian, Nr. 235, Et. P, Ap. 2, Jud. Mehedinti
Părți comune: Gang acces, acoperis, ziduri, pod și teren aferent.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	67998-C3-U2	-	14,1	8%	9mp	Apartamentul este compus din: camera și baie.

B. Partea II. Proprietari și acte

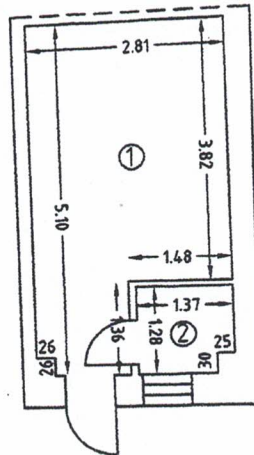
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28710 / 24/07/2023		
Act Administrativ nr. 47, din 26/02/2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 30202, din 03/08/2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 6301, din 15/06/2010 emis de Prefectura MH; Act Administrativ nr. 65005, din 07/08/2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN		

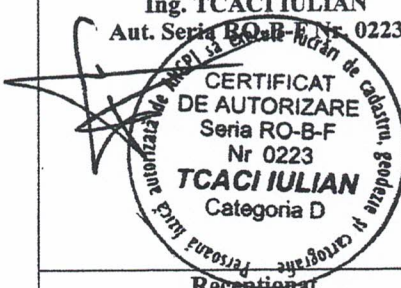
C. Partea III. SARCINI .

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

RELEVU
Scara 1 : 100

Nr. Cadastral al terenului		Adresa imobilului	
67998		Mun. Dr. Tr. Severin, str. Traian, nr. 235, et. P, ap. 2, jud. Mehedinti	
Carte Funciara Nr.	67998-C3	UAT	Drobeta Turnu Severin
Cod unitate individuala(UT)		CF individuala	67998-C1-U2



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	CAMERA	12.4
2	BAIE	1.7
Suprafata utila = 14.1 mp		
Suprafata totala = 14.1 mp		
Executant, Ing. TCACI IULIAN Aut. Seria RO-B-F Nr. 0223		Data 26.06.2023
		
Receptionat,		
		Georgeta Gusita Semnat digital de Georgeta Gusita Data: 2023.08.08 15:41:56 +03'00'

**IULIAN
TCACI**

Digitally signed
by IULIAN TCACI
Date: 2023.07.24
10:03:36 +03'00'

Foaia colectivă

Carte Funciară Colectivă Nr. 67998-C3/UAT Dr. Tr. Severin

Descrierea condominiului

Adresa construcției: mun. Dr. Tr. Severin, str. Traian, nr. 235, jud. Mehedinți

Nr. cadastral: 5792

Suprafața teren: 315mp

Nr. tronson	Scara	Nivel	Nr. apartament/ spatiu cu alta destinatie	Cod unitate individuală (UI)*	Nr. CF individuală*	Suprafața utilă UI -Suap- (mp)	Cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI (Cpc)	Cotă parte teren aferent UI (Cpt)	Obs.
		P	1			23.5	13%	14mp	Modelanco Impex SRL
		P	2			14.1	8%	9mp	Primaria Dr.Tr.Severin
		S+P	3			56.4	32%	35mp	Betiu Gheorghe
		1	4			29.6	17%	19mp	Radescu Dumitru
		1	5	67998-C3-U1		54.3	30%	33mp	Radescu Comelia
TOTAL						177.9	100%	110mp	
Descriere părți comune indivize			Gang acces, acoperis, ziduri, pod si teren aferent.						
Întocmit Ing. TCACI IULIAN Data 26.06.2023			Recepționat (semnătură)						

Nota: Cotele de teren obtinute sunt calculate in functie de suprafata terenului aferenta constructiei, dupa cum a fost atribuit conform Legii 112/1995.

Nicoleta Cristina
Dragoi

Digitally signed by Nicoleta
Cristina Dragoi
Date: 2023.07.27 09:43:03 +03'00'



IULIAN
TCACI

Digitally signed by IULIAN TCACI
Date: 2023.07.27 09:43:03 +03'00'

COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR

Oras Regional Turnu Severin
 Secțiunea gospodărie Comunală
 Întreprinderea Proiectări Construcții Fond Locativ
 Raionul Turnu Severin
 Oraș regional Turnu Severin
 Orașul Turnu Severin
 Comuna Valter Mărușian
 Strada 5 tel.

Nr. sectorului de lucru

Nr. grupului de sectoare

Nr. fișei R 1

F I Ș A

pentru înregistrarea caracteristicilor principale ale clădirii de locuit și ale construcțiilor gospodărești aflate în administrarea sfaturilor populare

Locul unde se află clădirea : Orașul (comuna) Turnu Severin satul (localitatea componentă) Oras
Turnu Severin strada Trăian nr. 235 litera de ordine a clădirii 1

A. Date generale ale clădirii de locuit

1	Nr. fișei din evidența contabilă	831
2	Numărul de inventar	1331
3	Nr. fișei de reevaluare R2	
4	Codul clădirii	141.233.1
5	Clădirea este proprietate de stat (în întregime, parțial)	În întregime
6	Anul când a fost construită	1992
7	Durata de serviciu rămasă - Dr (în ani)	47
8	Tipul clădirii	clădire de locuit individuală cu 2 etaje
9	Scheletul din beton armat (DA sau NU)	NU
10	Materiale de construcție pentru : Pereți portanți : lemn, paieanță, chirpici, vâlutuci, pământ bătut, zidărie de piatră, cărămidă sau înlocuitori, panouri, beton armat, beton armat monolit	Cărămidă
11	Planșee : lemn, beton armat sau boițeșoare de cărămidă	lemn
12	Sarpanta acoperișului : lemn, beton armat sau oțel	lemn
13	Învelișul acoperișului : olane sau țigla, tablă, carton asfaltat, șifă sau șindrilă, stuf sau paie, acoperiș în terasă	țigla
14	Felul și numărul nivelurilor : S = subsol sau demisol ; P = parter ; E = etaj sau mezanin ; M = mansardă	E
15	Totală (rind. 16+17+18+19)	191.0
16	spațiile pentru locuit (rind. 21)	191.0
17	spațiile cu destinație comercială (rind. 49 col. 2+3+4+5)	-
18	spațiile cu destinație sanitară (rind. 49 col. 6+7)	-
19	spațiile cu destinație culturală și de artă (rind. 80 col. 2+3+4)	-
20	Înălțimea soclului (numai pentru clădirile de locuit individuale, fără subsol) m	0.30

B. Spații pentru locuit

21	desfășurată (Ad.) aferentă spațiilor pentru locuit	191.0
22	subsolului tehnic (numai pentru clădirile de locuit care au cel puțin P + 2 etaje)	-
23	pivnițelor sau beciurilor (numai pentru clădirile de locuit individuale)	37.6
24	Înălțimea medie a nivelurilor	7.40
25	Gradul de finisaj (inferior, mediu, superior)	inferior
26	cu sobe (DA sau NU)	DA
27	Sistemul de încălzire : servește numai clădirea în care este amplasată (DA sau NU)	-
28	cu centrală termică în clădire : DA sau NU	-
29	servește și alte clădiri : suprafața de încălzire a cazanului m²	-
30	Felul combustibilului : pentru încălzirea cu sobe (solid, gaze)	Solid
31	în centrala termică din clădire (păcură sau gaze)	-
32	Punct termic în clădire (DA sau NU)	NU
33	Instalații electrice interioare (DA sau NU)	DA
34	Instalații sanitare (apă și canalizare) (DA sau NU)	DA
35	instalație de baie (DA sau NU)	DA
36	Dotarea locuințelor cu obiecte sanitare : lavoar (DA sau NU)	DA
37	chiuvetă la bucătărie (DA sau NU)	NU
38	W.C. (DA sau NU)	DA
39	Instalații de spălătorie (numai pentru clădirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)	NU
40	Instalații interioare de incendiu (numai pentru clădirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)	NU
41	Instalații de hidrofor la clădirile care au cel puțin P + 2 etaje : servește numai clădirea (DA sau NU)	NU
42	montate în clădire : servește și alte clădiri (DA sau NU)	NU
43	montate în altă clădire (DA sau NU)	NU
44	Instalații de gaze la bucătărie (DA sau NU)	NU
45	Pardoseli din pământ bătut (DA sau NU)	NU
46	din lemn (DA sau NU)	NU
47	tip Esslingen (DA sau NU)	NU
48	Obloane și rulouri : jaluzele din aluminiu electat (DA sau NU)	NU

C. Spații cu destinație comercială și sanitară, în blocuri de locuințe

C A R A C T E R I S T I C I		Denumirea spațiilor comerciale				Denumirea spațiilor sanitare	
0	1	2	3	4	5	6	7
49	Aria desăfurată (Ad) aferentă spațiilor comerciale (rînd. 50 + rînd. 51) sau sanitare (rînd. 50 + rînd. 52 + rînd. 53)						
50	din rîndul 49 : aria desăfurată, fără suprafața subsolului						
51	la spații comerciale						
52	Aria subsolului						
53	la spații sanitare						
54	la spații sanitare pentru depozitare						
55	la spații sanitare pentru laboratoare						
56	Înălțimea medie a nivelurilor						
57	Gradul de finisaj (inferior, mediu, superior)						
58	din marmură						
59	la pereți și pardoseli (pentru magazine și unități de alimentație publică)						
60	la pardoseli (pentru spații sanitare)						
61	din aluminiu eloxat, furnire speciale (pentru magazine și unități de alimentație publică)						
62	ceramice (numai pentru unități și laboratoare pentru preparate culinare și de cofetărie, precum și la stații de umplut sifoane)						
63	din mameleă lipită pe pardoseli (pentru magazine și unități de alimentație publică)						
64	din gresie sau xilolit						
65	din material plastic (pentru magazine și unități de alimentație publică)						
66	din mozaic turnat (pentru unități și laboratoare pentru preparate culinare și de cofetărie precum și stații de umplut sifoane)						
67	Suprafața decorativă (fresce, mozaicuri -- pentru magazine și unități de alimentație publică) proiectată -- la interior sau exterior						
68	Suprafața planșului parțial din beton armat (pentru unități și laboratoare pentru preparate culinare și de cofetărie precum și stații de umplut sifoane)						
69	Planșee din lemn (DA sau NU)						
70	Instalații sanitare (DA sau NU)						
71	Iluminat electric						
72	Incandescent						
73	suprafața iluminată fluorescent						
74	Numărul hidranților de incendiu						
75	Sistemul de încălzire (sobe, încălzire centrală)						
76	Felul combustibilului folosit la sobe (lemn, cărbuni, gaze)						
77	Suprafața deservită de instalația de ventilație mecanică						
78	Suprafața deservită de instalația de condiționare a aerului pentru magazine și unități de alimentație publică						
79	Suprafața camerelor frigorifice						
80	Numărul arzătoarelor de gaze la laboratoare						
81	Vitrine (DA sau NU)						
82	Numărul instalațiilor speciale pentru prepararea apei calde (pentru baruri)						
83	Numărul fișei folosite, din catalogul de reevaluare						

COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR

Nr. Raport Turmasa SararinSECTIUNEA Sosbadino CamenoleINTREPRINDEREA Proiecti Constructi: Fund LocuitorRAIONUL Turmasa Sararin

ORAȘUL REGIONAL

ORAȘUL Turmasa Sararin

COMUNA

STR. Vellor Miravim NR. 2 TEL. 605

FIȘA

PENTRU REEVALUAREA CIĂDIRILOR DE LOCUIT
ȘI A CONSTRUCȚIILOR GOSPODĂREȘTI AFILATE
ÎN ADMINISTRAREA SFATURILOR POPULARE

FORMULARUL R 2

Nr. sectorului de lucru	40
Nr. grupului de sectoare	14
Nr. fișei din evidenta contabilă	831
Nr. de inventar	131
Nr. fișei R 1	
Nr. fișei R 2	454

1	Codul	14.133.1
2	Denumirea obiectului:	14.133.1
3	Locul unde se află: Orașul (comună) <u>Turmasa Sararin</u> Satul (localitatea componentă) <u>Turmasa Sararin</u> Strada <u>Proiecti</u> Nr. <u>235</u>	
4	Anul cind a fost construită	1942
5	Durata de serviciu (in ani)	70
6	Consumată (Dc)	23
7	Rămasă (Dr)	47

8	Valoarea de inventar - lei	156.300
9	Valoarea de inlocuire - lei	321%
10	Gradul de uzură în %	321%
11	Expresia valorică a $\left(\frac{\text{rindul 9} \times \text{rindul 10}}{100} \right)$ uzurii - lei	10.016
12	Valoarea rămasă (rindul 9 - rindul 11) lei	146.284

CALCULUL DESFĂȘURAT AL VALORII DE ÎNLOCUIRE

CALCULUL PREȚULUI							
Nr. fișei din catalog	Specificarea elementelor componente și a termenilor de corecție după catalog	Unitatea de referință	Cantitatea (mărimea)	Valoarea de înlocuire indicată în catalog (în lei/unitatea de referință)	Modul de calcul al valorii de înlocuire	Valoarea de înlocuire calculată în lei	Observații
1	2	3	4	5	6	7	8
3 "	clădire de locuit individuală	m ²	191,6	705			
	Se adaugă la valoarea de referință			+443	$191,6 \times 705 =$		
	Se adaugă la valoarea de referință			<u>411</u>	$32,6 \times 300 =$		
	Se adaugă la valoarea de referință			<u>767</u>	<u>11.780</u>		
	Se adaugă la valoarea de referință			<u>458</u>	<u>156.321</u>		
	Se adaugă la valoarea de referință	m ²	32,6	300			

[illegible]

Data completării: ziua 16 luna August 1965
Tehnician de îndrumare și verificare, Tehnician operativ,

Contabil șef,

İnginer şef,

Directorul întreprinderii,

COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR

Dns. Reginel Turcu SumanSECȚIUNEA Sosbodorie ComandorINTREPRINDEREA Prodan Constructii Fund LocatiRAIONUL Turcu Suman

ORAȘUL REGIONAL

ORAȘUL Turcu Suman

COMUNA

STR. Keller Mureșian NR. 2 TEL. 605

FIȘA

PENTRU REEVALUAREA CĂĂDIRILOR DE LOCUIT
ȘI A CONSTRUCȚIILOR GOSPODĂREȘTI AFLATE
ÎN ADMINISTRAREA SFATURILOR POPULARE

FORMULARUL R 2

Nr. sectorului de lucru	40
Nr. grupului de sectoare	84
Nr. fișei din evidența contabilă	111
Nr. de inventar	1111
Nr. fișei R 1	
Nr. fișei R 2	111

1	Codul	199.3
2	Denumirea obiectului:	Closet exterior
3	Locul unde se află: Orașul (comuna) <u>Turcu Suman</u> Satul (localitatea) <u>Sat</u> Nr. <u>235</u>	
4	componentă <u>Turcu Suman</u> Strada <u>Locati</u>	
5	Anul când a fost construită	1941
6	Durata de serviciu (în ani)	50
7	Normă (Dn)	23
	Consumată (Dc)	32
	Rămasă (Dr)	

8	Valoarea de inventar ~ lei	750.
9	Valoarea de înlocuire ~ lei	750
10	Gradul de uzură în %	38%
11	Expresia valorică a $\left(\frac{\text{rindul } 9 \times \text{rindul } 10}{100} \right)$ uzurii ~ lei	285
12	Valoarea rămasă (rindul 9 ~ rindul 11) lei	465

CALCULUL DESFĂȘURAT AL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. fișei din catalog	Specificarea elementelor componente și a termenilor de corecție după catalog	Unitatea de referință	Cantitatea (mărima)	Valoarea de înlocuire indicată în catalog (în lei/unitatea de referință)	Modul de calcul al valorii de înlocuire	Valoarea de înlocuire calculată în lei	Observații
1	2	3	4	5	6	7	8
9	Closet exterior	m ²	1.4	531	$1.4 \times 531 = 743$	750	

FORMULARUL R 2

**PENTRU REEVALUAREA CLĂDIRILOR DE LOCUIT
ȘI A CONSTRUCȚIILOR GOSPODĂREȘTI AFILATE
ÎN ADMINISTRAREA SĂTURILOR POPULARE**

Nr. sectorului de lucru	50
Nr. grupului de sectoare	84
Nr. fişei din evidenţa contabilă	831
Nr. de inventar	1331
Nr. fişei R 1	
Nr. fişei R 2	753

8	Valoarea de inventar ~ lei	750.
9	Valoarea de înlocuire ~ lei	750
10	Gradul de uzură în % $\frac{\text{Expresia valorică a uzurii} \sim \text{lei}}{\text{rîndul } 9 \times \text{rîndul } 10}$	38%
11	Expresia valorică a uzurii ~ lei	285
12	Valoarea rămasă (rîndul 9 - rîndul 11) lei	465

[illegible]

Construcții gospodărești în cadrul lotului (curții)

Grafica nouă - c. 2589

CARACTERISTICE		Denumirea dependințelor izolate sau alipite la clădirea de locuit *)						Purtori pentru alimentarea cu apă și purturi absorbante			Trotuare			Împrejmuiri (garduri)			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
115	Numărul fișei din evidența contabilă	831															
116	Numărul de inventar	1331															
117	Numărul fișei de reevaluare (R2)																
118	Codul	111.3															
119	Anul când au fost construite	1942															
120	Durata de serviciu rămasă - Dr. (în ani)	42															
121	Suprafața desăsurată (Ad.) m²	14															
122	Suprafața trotuarului prevăzută cu îmbrăcăminte, exclusiv bordurile, acotamentele și sanziile m²																
123	Înălțimea m																
124	Lungimea m																
125	Adâncimea m																
126	Diametrul m																
127	Arta construită (Ac.) a cabinel m²																
128	Tipul dependinței (închisă, parțial deschisă)	Închisă															
129	Instalații electrice de iluminat (DA sau NU)	NU															
130	Instalații sanitare (apă sau canalizare) (DA sau NU)	NU															
131	Instalații sanitare (apă sau canalizare) și de spălare la baie-spălătorie (DA sau NU)	NU															
132	Numărul fișei din catalogul de reevaluare (servișe la reevaluarea construcțiilor gospodărești)																

*) Se vor înscrie date pentru : magazii de lemne, cărbuni și alimente, bucătării de vară, closet exterior, gheră de pază, garaj exterior pentru 1-2 turisme, baie-spălătorie, grăd. adăpost pentru porci-cocăni, soproș, borduri de alimentare și beci exterior. **) Se subliniază denumirea obiectului la care se face referire iar celelalte denumiri se tale cu o linie orizontală.

Data completării : ziua 12 luna Decembrie 1965

Directorul întreprinderii,

Inginer șef,

Contabil șef,

Tehnician de îndrumare și verificare,

Tehnician operativ,

D. Spații cu destinație culturală și de artă, în blocuri de locuințe

CARACTERISTICI			Denumirea spațiilor		
0	1		2	3	4
80	Aria desfășurată (Ad.)	totală	m ²		
81		la partea detașată	m ²		
82		la partea cuprinsă în clădire	m ²		
83	Înălțimea sălii în fața scenei (ecranului)		m		
84	Înălțimea medie a încăperilor (pentru biblioteci publice)		m		
85	Înălțimea scenei (pentru teatre)		m		
86	Gradul de finisaj (mediu sau superior)				
87	Suprafața pereților netratați acustic (în cazul lipsei tratamentului acustic)		m ²		
88	Instalație electrică de iluminat incandescent	la partea detașată (DA sau NU)			
89		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
90	Instalație sanitară (apă și canalizare)	la partea detașată (DA sau NU)			
91		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
92	Instalație de apă pentru prevenirea incendiilor	la partea detașată (DA sau NU)			
93		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
94	Instalație de încălzire centrală, fără centrală termică proprie	la partea detașată (DA sau NU)			
95		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
96	Instalație de ventilație mecanică	la partea detașată (DA sau NU)			
97		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
98	Instalație pentru condiționarea aerului (DA sau NU)				
99	Felul scenei — la teatre (fixă sau turnantă)				
100	Suprafața placajelor de marmură sau piatră naturală la pereți și pardoseli, în interior și la exterior		m ²		
101	Lungimea totală a treptelor la scări, placate cu marmură sau piatră naturală		m		
102	Suprafața pardoselii de mochetă lipită		m ²		
103	Suprafața iluminată fluorescent		m ²		
104	Instalație proprie de hidrofor, la partea detașată, pentru teatre (DA sau NU)				
105	Capacitatea sălii — număr de locuri — pentru săli de festivități				
106	Felul combustibilului folosit la sobe, pentru săli de festivități și biblioteci publice (solid, gaze)				
107	Suprafața placajelor de cărămidă la pereți, pentru săli de festivități și biblioteci publice	la interior	m ²		
		la fațade	m ²		
109	Vitrine metalice, pentru biblioteci publice (DA sau NU)				
110	Sistemul de încălzire, pentru săli de festivități și biblioteci publice (centrală, fără centrală termică proprie sau cu sobe)				
	Numărul fișei folosite, din catalogul de reevaluare				

E. Ascensoare (pentru persoane) cu acționare electrică

CARACTERISTICI			Pentru fiecare ascensor din clădire se vor înscrie date pe câte o coloană			
0	1		2	3	4	5
111	Tipul ascensorului (cu sau fără autonivelare)					
112	Capacitatea (număr de persoane)					
113	Lungimea cursei în m., măsurată între palier. de la subsol la ultimul etaj					
114	Numărul de stații (număr de niveluri)					

DOCUMENTATIE CADASTRALA

PROPRIETARI:

PRIMARIA Dr. Tr. Severin
MODELANCO IMPEX SRL
RADESCU Dumitru
RADESCU Cornelia
BETIU Gheorghe

ADRESA IMOBILULUI:

Str. Traian, nr. 235
Mun. Dr. Tr. Severin
Jud. Mehedinti

EXECUTANT : Ing. TCACI IULIAN

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67998 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	26547
Ziua	06
Luna	07
Anul	2023
Cod verificare 100146630060	



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:16817
Nr. cadastral vechi:5792

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Traian, Nr. 235, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	67998	315	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	67998-C1	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Traian, Nr. 235, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:91 mp; S. construita desfasurata:91 mp; C1- locuinta compusa din trei camere , baie , hol si camera , Sc- 90,89 mp , Su- 70,49 mp
A1.2	67998-C2	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Traian, Nr. 235, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2 mp; S. construita desfasurata:2 mp; Fosta C5- wc , Sc- 1,82 mp
A1.3	67998-C3	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Traian, Nr. 235, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:110 mp; S. construita desfasurata:273 mp; Locuinta - S+P+1, edificata in anul 1942.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12131 / 20/09/2006		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 297, din 19/06/2006 emis de SPAGDPP Dr.Tr. Severin;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 93/315 1) JERDEA VALENTIN 2) JERDEA ANISOARA	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza art. 41 , alin.1 , indice (1) din Legea 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 222/315 1) PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) JERDEA VALENTIN 2) JERDEA ANISOARA	A1.1, A1.2
46326 / 23/11/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 4004, din 27/10/2021 emis de JUDECATORIA DR TR SEVERIN;		
B5	Se noteaza respingerea cererii avand ca obiect intabularea dreptului de proprietate.	A1, A1.1, A1.2
26547 / 06/07/2023		
Act Administrativ nr. 286, din 01/06/2005 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 276, din 01/04/2005 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 46468, din 24/05/2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 47049, din 25/05/2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 4512, din 14/06/2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 287, din 01/06/2005 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 48383, din 30/05/2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 453921, din 03/03/2014 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 4513, din 14/06/2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 4509, din 07/06/2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 48381, din 30/05/2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 100321, din 05/08/2003 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin;		
B6	se noteaza actualizare date imobil in sensul inscrierii constructiei C3 si repositionare imobil conform planului de amplasament si delimitare a imobilului anexa la partea a I-A a cartii funciare.	A1, A1.1, A1.2, A1.3

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.3
	1) RADESCU CORNELIA 2) BETIU GHEORGHE 3) MODELANCO IMPEX SRL , CIF:10195503 4) RADESCU DUMITRU 5) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN , CIF:4426581	

C. Partea III. SARCINI

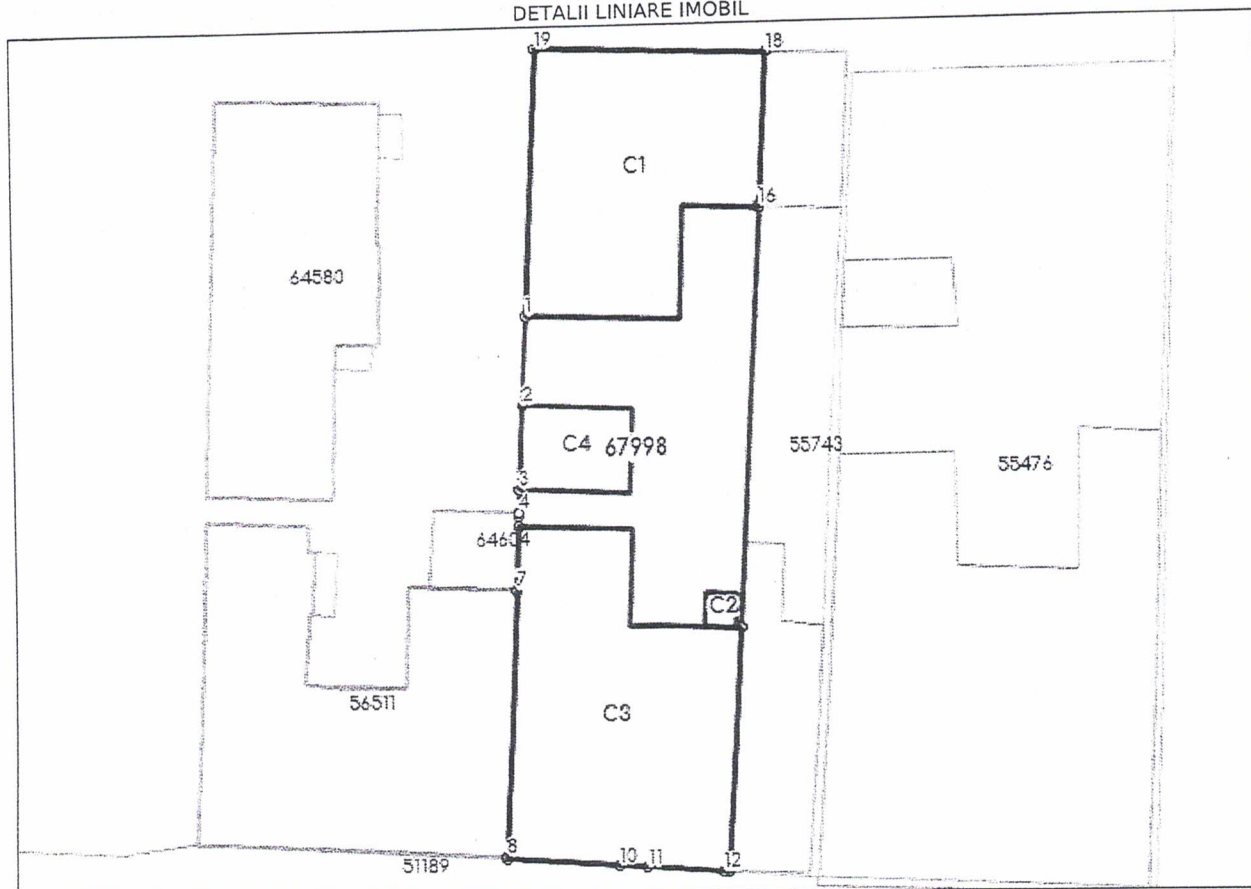
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
26547 / 06/07/2023		
Act Administrativ nr. 286, din 01/06/2005 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:77400000 ROL constand in diferenta rest de pret,asupra cotei parti ,proprietar Radescu Cornelia	A1.3
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN	
Act Administrativ nr. 276, din 01/04/2005 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:48300000 ROL constand in diferenta rest de pret,asupra cotei parti ,proprietar Betiu Gheorghe	A1.3
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN	
Act Administrativ nr. 287, din 01/06/2005 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:42700000 ROL constand in diferenta rest de pret,asupra cotei parti ,proprietar Radescu Dumitru	A1.3
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN	
Act Administrativ nr. 100321, din 05/08/2003 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:40000000 ROL constand in diferenta rest de pret,asupra cotei parti ,proprietar MODELANCO IMPEX SRL	A1.3
	1) PRIMARIA DR TR SEVERIN	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67998	315	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	315	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	67998-C1	construcții de locuințe	91	Cu acte	S. construita la sol:91 mp; S. construita desfasurata:91 mp; C1- locuinta compusa din trei camere , baie , hol si camera , Sc- 90,89 mp , Su- 70,49 mp
A1.2	67998-C2	construcții anexa	2	Cu acte	S. construita la sol:2 mp; S. construita desfasurata:2 mp; Fosta C5- wc , Sc- 1,82 mp
A1.3	67998-C3	construcții de locuințe	110	Cu acte	S. construita la sol:110 mp; S. construita desfasurata:273 mp; Locuinta - S+P+1, edificata in anul 1942.
A1.4	67998-C4	construcții anexa	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Anexa - P.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.819
2	3	3.5
3	4	0.956
4	5	0.158
5	6	0.406
6	7	2.637
7	8	11.161
8	9	0.091
9	10	4.564
10	11	1.139
11	12	3.092
12	13	0.239
13	14	0.058
14	15	10.13
15	16	17.615
16	17	0.059
17	18	6.501
18	19	9.351
19	1	11.301

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 169 RON, -Dovada plata card online nr.1592/06-07-2023 în suma de 60, Dovada plata card online nr.1637/11-07-2023 în suma de 109, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 261.

Data soluționării,

12-07-2023

Data eliberării,

//_/

Asistent Registrator,

BIBICA ZARAFESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100146630060



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

Dosarul nr. 26547 / 06-07-2023

INCHEIERE Nr. 26547**Inspector:** GEORGETA GUSITA**Registrator:** MIHAIELA GIURESCU**Asistent registrator:** BIBICA ZARAFESCU

Asupra cererii introduse de RADESCU CORNELIA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.4513/14-06-2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.47049/25-05-2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.4512/14-06-2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.287/01-06-2005 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.48381/30-05-2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.100321/05-08-2003 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.276/01-04-2005 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.46468/24-05-2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.48383/30-05-2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.4509/07-06-2023 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.286/01-06-2005 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.453921/03-03-2014 emis de Primaria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.47/29-04-2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 169 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.1592/06-07-2023 in suma de 60,Dovada plata card online nr.1637/11-07-2023 in suma de 109

pentru serviciul avand codul 251M, 261

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 67998, inscris in cartea funciara 67998 UAT Drobeta-Turnu Severin avand proprietarii: JERDEA VALENTIN, JERDEA ANISOARA in cota de 93/315 de sub B.1, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT in cota de 222/315 de sub B.2, JERDEA VALENTIN, JERDEA ANISOARA in cota de 1/1 de sub B.3;

- se intabuleaza dreptul de IPOTECA LEGALA in valoare de 40000000 ROL constand in diferenta rest de pret, asupra cotei parti ,proprietar MODELANCO IMPEX SRL asupra A1.3 in favoarea PRIMARIA DR TR SEVERIN, sub C.4 din cartea funciara 67998 UAT Drobeta-Turnu Severin;

- se intabuleaza dreptul de IPOTECA LEGALA in valoare de 42700000 ROL constand in diferenta rest de pret, asupra cotei parti ,proprietar Radescu Dumitru asupra A1.3 in favoarea CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN, sub C.3 din cartea funciara 67998 UAT Drobeta-Turnu Severin;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlul de drept cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.3 in favoarea RADESCU CORNELIA, BETIU GHEORGHE, MODELANCO IMPEX SRL, RADESCU DUMITRU, MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, sub B.7 din cartea funciara 67998 UAT Drobeta-Turnu Severin;

- se noteaza actualizare date imobil in sensul inscrierii constructiei C3 si repositionare imobil conform planului de amplasament si delimitare a imobilului anexa la partea a I-A a cartii funciare. asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 sub B.6 din cartea funciara 67998 UAT Drobeta-Turnu Severin;

- se intabuleaza dreptul de IPOTECA LEGALA in valoare de 77400000 ROL constand in diferenta rest de pret, asupra cotei parti ,proprietar Radescu Cornelia asupra A1.3 in favoarea CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN, sub C.1 din cartea funciara 67998 UAT Drobeta-Turnu Severin;

- se intabuleaza dreptul de IPOTECA LEGALA in valoare de 48300000 ROL constand in diferenta rest de pret, asupra cotei parti ,proprietar Betiu Gheorghe asupra A1.3 in favoarea CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN, sub C.2 din cartea funciara 67998 UAT Drobeta-Turnu Severin;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN
RADESCU DUMITRU
MODELANCO IMPEX SRL
BETIU GHEORGHE
RADESCU CORNELIA
TCACI IULIAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Drobeta-Turnu Severin, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

12-07-2023

Registrator,

MIHAIELA GIURESCU

Asistent Registrator,

BIBICA ZARAFESCU

Inspector,

GEORGETA GUSITA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP