

Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.73C/13.11.2023

RAPORT DE EVALUARE

privind

parti de cladire , **construite in anul 1929** , Apart.1 si Apart. 17 ,CF 60679-C1-U6 si CF 60679 –C1-U5 , cu terenul in folosinta gratuita pe durata constructie , situate in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr.54 , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 58.200 LEI sau 11.716 EURO

Noiembrie 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.parti de cladire , 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.28
Fotografii.....	pag.30
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.

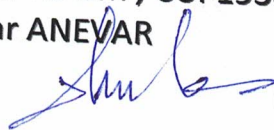
Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici; Implicarea evaluatorului în această misiune **nu 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 43483/09.11.2023 si a contractului de prestari servicii nr. 506/06.01.2023 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <**parti de mobil de casa in structura , fara terenul aferent**> , situate in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr.54 , 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. parti de proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr.54 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- parte de imobil de casa in structura (Beci+Etaj) , apartamentul 1 , avand Sc.constr.= 92,40 mp si Sutil = 77 mp , CF 60769-C3-U6 si nr. cadastral NC 60769-C3-U6 , compusa din : beci +2 camere +baie+debara.
- parte de imobil de casa in structura (Etaj) , apartamentul 17 avand Sc.constr.=11,76 mp si Sutil = 9,8 mp , CF 60769-C3-U5 si nr. cadastral NC 60769-C3-U5 , compus din : bucatarie .

Nota:

- imobilul in care sunt cuprinse cele 2 parti de constructie , a fost construit in anul 1929 , ptr care timp de 94 de ani nu s-a facut nici o interventie fizica , de consolidare a cladirii , cu exceptia zugravelilor , schimbarilor de usi , de fereastre si parchet .

Raport de evaluare ptr.parti de cladire , prop. Primariei Drobeta Turnu Severin



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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PARTILOR DE PROPRIETATE , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST	58.200 LEI Echivalent 11.716 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9674 lei , valabil ptr.10.11.2023

- **valoarea de piață** = 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.

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 parti de proprietate imobiliara , cu Sc.= 92,40 mp si Sc.=11,76 mp.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a partilor de proprietate .
- 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 Evaluator 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
judetul Mehedinti

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. parti de proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr.54 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- parte de imobil de casa in structura (Beci+Etaj) , apartamentul 1 ,avand Sc.constr.= 92,40 mp Sutil = 77 mp , CF 60769-C3-U6 si nr. cadastral NC 60769-C3-U6 , compusa din : beci +2 camere +baie+debara.
- parte de imobil de casa in structura (Etaj) , apartamentul 17 avand Sc.constr.=11,76 mp Sutil = 9,8 mp , CF 60769-C3-U5 si nr. cadastral NC 60769-C3-U5 , compusa din : bucatarie .

Nota:

mobilul in care sunt cuprinse cele 2 parti de constructie , a fost construit in anul 1929 , ptr care timp de 94 de ani nu s-a facut nici o interventie fizica , de consolidare a cladirii , cu exceptia zugravelilor , schimbarilor de usi , de fereastre 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 scopul 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.

Raport de evaluare ptr.parti de cladire , prop. Primariei Drobeta Turnu Severin



Conform acestor standarde :

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

6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

-UAT 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 10.09.2023

Data raportului este 13.11.2023

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9673 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 10.11. 2023 , ora 12 , in prezenta unei rude a unui chirias , evaluatorul avand la dispozitie :

- releveul partilor de cladire
- 2 extrase 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 fara teren” .

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 unei rude a chiriasului , cu 2 relevee si 2 extrase de carte funciara .
- proprietatea a putut fi identificata pe strada Decebal nr 54 , intr-o cladire construita in anul 1929 , care mai gazduieste 7 familii , cu iesire directa la strada Decebal , conform adresei din extrasul de carte funciara.
- conform adresei de numire , terenul aferent partilor de cladire se vor da in folosinta gratuita viitorului proprietar si in consecinta nu se va face evaluarea acestuia.

evaluatorul a avut la dispozitie releveele celor 2 parti de cladire , intocmite 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 in relevee si extrase de carte funciara.. 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 neconcordanta 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;
- nu s-a putut aplica evaluarea prin Piata din lipsa unor comparabile cu vechimi mari .
- 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 releveele proprietatii evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie , aflate la dispozitie evaluatorului , care se considera a fi corecte , 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 extrasele de carte funciara 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 cestui 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 documentatiei puse la dispozitie de client .
- 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 acestuia. In conformitate cu uzantele din Romania , valorile estimate da catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , perioada in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

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

14. Declaratia de Conformitate.

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

Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport. Confirm ca :

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

15. Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect parte de cladire CF 60769-C1-U6

A1. Partea I – Descrierea proprietatii.

Conform Extrasului de Carte Funciara 41901/02.11.2023 , CF 60769-C1-U6 , nr cadastral 60769-C1-U6 , proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti , strada Decebal 54 , sc.1 , etaj S+Et.1 , apart.1 si se compune din :

- parte de imobil de casa (apartament) compus din beci +2 camera +baie si debara avand Sutil =77 mp , Sconstr. = 92,40 mp .

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 41901/02.11.2023 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

41901/02.11.2023.

Acte administrative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin ...

B1. Intabulare , drept de proprietate cu titlu in domeniul privat , dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 , in favoarea municipiului Drobeta Turnu Severin.

Partea a III – Foaia de sarcini.

Nu sunt .

2. Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect parte de cladire CF 60769-C1-U5

A1. Partea I – Descrierea proprietatii.

Conform Extrasului de Carte Funciara 41905/02.11.2023 , CF 60769-C1-U5 , nr cadastral 60769-C1-U5 , proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti , strada Decebal 54 , sc.1 , etaj Et.1 , apart.17 si se compune din :

- parte de imobil de casa (apartament) compus din bucatarien avand Sutil =9,8 mp , Sconstr. = 11,76 mp .

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 41905/02.11.2023 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

41905/02.11.2023.

Acte administrative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin ...

B1. Intabulare , drept de proprietate cu titlu in domeniul privat , dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 , in favoarea municipiului Drobeta Turnu Severin.

Partea a iii ,SARCINI

Nu exista sarcini.



2.Descrierea zonei de amplasare ptr cele 2 parti de cladire.

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 102.000 de locuitori si o suprafata de cca.32.000 Ha.

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

Proprietatea este amplasata , intr- zona rezidentiala 80% , zona mediana a municipiului .

*Artere principale de circulatie : str. Decebal

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelilor de transport: str.Decebal , cu o banda pe sens , bine asfaltata si intretinuta .

3.Characterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential 90%.
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 300 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 1 00m (magazine de cartier),
- Unități de învățământ – Liceul Traian . la 400 m
- Unități medicale – Spitalul Judetean la 3000 m.
- Instituții de cult – la 200 m.
- Sedii de bănci –150 m (BCR)
- Primaria – la 400 m
- Parcuri – la 150 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1000 m
- Padure – Padurea Crihala la 3500 m

4.Utilități edilitare la limita imobilului casa

- 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

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidentiala 90% , 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 tehnica a apartamentului nr. 1

Parte de Imobil de casa construit in jurul anului 1929 , din Fisa ptr. inregistrarea caracteristicilor fizice ale imobilului..

Partea de Imobil are o structura Beci+Etaj , cladirea fiind construita cu fundatii din caramida , inchideri perimetrale din caramida , plansee din lemn , sarpanta din lemn si invelitoare din tigla (sparta) , tencuieli exterioare (cazute) , 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 , fereastră si parchet .

Ptr. apartamentul 1 , compus din beci +2 incapri +baie_debara , la interior se mentioneaza , fereastre din PVC , usa metalica la intrare , usi interioare din lemn (vechi) iluminat incandescent , Hincapere = 4,5 m , pardoseli din dusumea din lemn (vechi) , gresie si faianta la baie (vechi) , corpuri sanitare vechi , cu 2 sobe de teracota , tencuieli gletuite , vopsea lavabila

Finisajul apartamentului este mediu , starea de intretinere fiind satisfacatoare.

Deficiente:

- amprente de apa pe tavanul celor 2 camere care arata infiltratii de apa prin acoperis , care trebuie urgent reparat.
- Igrasie in colturile camerei la imbinarea cu pardoseala
- fisuri in tencuiala
- miros persistent de igrasie

5.Descrierea tehnica a apartamentului nr. 17

Parte de Imobil de casa construit in jurul anului 1929 , din Fisa ptr. inregistrarea caracteristicilor fizice ale imobilului..

Ptr. apart. 17 se mentioneaza la interior : fereastre din lemn cu geam simplu (vechi) usa din lemn la intrare (veche) , iluminat incandescent ,Hincapere = 4,5 m , pardoseala din dusumea din lemn (vechi) , faianta sparta (veche) , chiuveta , fara sobe, tencuieli gletuite (fisurate sau crapate) , zugraveli cu lapte de var (partial exfoliate).

Deficiente:

- amprente de apa pe tavanul camerei care arata infiltratii de apa prin acoperis , care trebuie urgent reparat.
- pardoseli din scandura putreda care da o senzatie de instabilitate.
- fisuri si crapaturi in tencuiala
- miros persistent de igrasie



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 său 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.

Echilibrul 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 acesteia în viitor este medie.



Cea mai buna utilizare , CMBU ptr. cele 2 parti de cladire.

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 sufficient pentru un participant tipic de pe piata mai mare decat profitul utilizat de utilizarea existent , dupa ce 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 (1929).

Proprietatile imobiliare supuse evaluarii indeplinesc cele 3 conditii .

Proprietatile imobiliare la data inspectiei îndeplinesc funcția rezidentiala .

Ținând cont de utilitățile existente , cea mai bună utilizare în viitor este aceea de constructii 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 piata a unei proprietati imobiliare , de tipul celei de fata , Standardele de evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare si anume :

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , s-au considerat in evaluare , abordarile de evaluare prin **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 parte de cladire , apart.1

Suprafata desfasurata parte de casa			92.40 mp							
Situatie lucrari conform Fisa nr. 36 din Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuinte - procentual si valoric										
Denumirea lucrarii	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	0.4900	105.00	51.45	82.04	1.3809%	1	1.3809%	44.3834	8.93
Umpluturi si compactari	mc	0.1600	49.30	7.89	12.58	0.2117%	1	0.2117%	6.8042	1.37
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.3400	175.40	59.64	95.10	1.6006%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Beton armat	mc	0.2050	1485.50	304.53	485.60	8.1732%	1	8.1732%	262.6940	52.88
Beton simplu	mc	0.3800	461.90	175.52	279.89	4.7108%	1	4.7108%	151.4094	30.48
Zidarii	mc	0.6140	979.20	601.23	958.72	16.1364%	1	16.1364%	518.6384	104.41
Inchideri si compartimentari	mp	0.0630	103.00	6.49	10.35	0.1742%	1	0.1742%	5.5989	1.13
Confectii metalice	kg	1.8030	16.80	30.29	48.30	0.8130%	0.5	0.4065%	13.0653	2.63
Termoizolatii	mp	0.0000	34.10	0.00	0.00	0.0000%	1	0.0000%	0.0000	0.00
Termoizolatii conducte	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Tamplarie din lemn	mp	0.2300	398.00	91.54	145.97	2.4568%	1	2.4568%	78.9638	15.90
Tâmplărie din PVC armat	mp	0.2000	21.70	6.44	10.17	0.1382%	1	0.1382%	0.0000	0.47
Tamplarie metalica	kg	2.0000	21.10	42.20	67.29	1.1326%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Geamuri simple	mp	0.0270	41.10	1.11	1.77	0.0298%	1	0.0298%	0.9578	0.19
Geamuri termopan	mp	0.0150	255.00	3.83	6.04	0.0630%	1	0.0630%	0.0000	0.21
Geamuri armate	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Pardoseli din mozaic venețian	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Pardoseli din beton simplu	mp	0.1660	92.50	15.36	24.49	0.4121%	1	0.4121%	13.2453	2.67
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0.1950	156.30	30.48	48.60	0.8180%	1	0.8180%	26.2913	5.29
Pardoseli din parchet	mp	0.3900	203.00	79.17	126.24	2.1248%	1	2.1248%	68.2930	13.75
Tencuieli interioare	mp	4.3000	78.80	338.84	540.31	9.0941%	1	9.0941%	292.2926	58.84
Zugrăveli interioare	mp	3.4600	37.30	129.09	205.80	3.4638%	1	3.4638%	111.3296	22.41
Placaje cu faianta la interior	mp	0.2400	115.80	27.79	44.32	0.7459%	1	0.7459%	23.9739	4.83
Vopsitorii interioare	mp	0.4200	36.90	15.50	24.71	0.4160%	0.5	0.2080%	6.6853	1.35
Tencuieli exterioare	mp	0.8000	147.90	118.32	188.67	3.1756%	1	3.1756%	102.0666	20.55
Placaje exterioare	mp	0.0000	67.60	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Trotuare exterioare	mp	0.0000	109.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Sobe	cahle	2.7500	43.00	118.25	186.71	3.7643%	1	3.7643%	0.0000	0.49
Șarpantă	mp	0.9000	112.00	100.80	160.74	2.7054%	1	2.7054%	86.9540	17.50
Invelitoare, inclusiv astereala	mp	1.1060	130.00	143.78	229.27	3.8589%	1	3.8589%	124.0285	24.97
Jgeaburi și burfane	ml	0.2600	45.00	11.70	18.66	0.3140%	1	0.3140%	10.0922	2.03
Streașină înfundată	mp	0.1300	127.50	16.58	26.43	0.4449%	1	0.4449%	14.2995	2.88
Tabachere și lucame	mp	0.0000	337.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Alte lucrări de construcții	%	3.0000	0.00	85.52	136.37	2.2953%	1	2.2953%	73.7730	14.85
Bransament apă canal	lei	1.0000	56.30	56.30	89.78	1.5110%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Coloane si legaturi sanitare	ml	0.5000	40.20	20.10	32.05	0.5395%	1	0.5395%	17.3400	3.49
Obiecte si amaturii sanitare	lei	1.0000	85.70	85.70	136.66	2.3001%	1	2.3001%	73.9273	14.88
Bransament electric	lei	1.0000	22.60	22.60	36.04	0.6066%	1	0.6066%	19.4967	3.92
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	7.00	21.35	34.04	0.5730%	1	0.5730%	18.4167	3.71
Aparate electrice	lei	1.0000	23.10	23.10	36.84	0.6200%	1	0.6200%	19.9274	4.01
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	19.80	19.80	31.57	0.5314%	1	0.5314%	17.0797	3.44
Bransament gaze	lei	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Centrală termică gaze	lei	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Coloane și legături de încălzire	ml	0.0000	63.50	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Corpuri de încălzire	kg	0.0000	10.60	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Alte instalații comune	%	3.0000	0.00	13.14	20.95	0.3526%	1	0.3526%	11.3329	2.28
Diverse, organizare, proiectare	%	10.0000	0.00	338.72	540.12	9.0909%	1	9.0909%	292.1897	58.82
TOTAL				3,214.09	5,123.16	84%		81.9207%	2,505.5503	505.57
Total lei/mp										
Total Euro/mp				647.04				530.06		
conform Fisa nr. 36 din Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuinte - procentual si valoric										

Total lei/mp									
Total Euro/mp				647.04				530.06	
conform Fisa nr. 36 din Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuinte - procentual si valoric									

Analiza depreciierilor									
Cost euro/mp Ad conform fișa nr. 36	647.04	euro							
Cost /mp Ad la stadiu fizic construcție	530.60	euro							
rezulta pret construcție la stadiu fizic (TVA inclus)	49,027	euro							
Depreciere fizica	75%								
Valoare ramasa	12,257	euro							
Depreciere functionala	0%								
Valoare ramasa	12,257	euro							
Depreciere economoca	0%								
Valoare construcție TVA inclus	12,257	euro							
Valoare construcție fără TVA	10,300	euro							
Valoare construcție fără TVA	51,162	lei			4.9673				
Cost euro/mp	111	euro/mp							



Valoarea estimata a apartamentului nr. 1 = 10.300 Euro sau 51.160 lei

Ajustari :

- s-au aplicat ajustar ptr vechimea de 94 de ani de 75%
- nu s-au aplicat ajustari functionale
- nu s-au aplicat ajustari din cauze externe

1 Euro = 4,9673 lei ptr. data de 10.11.2023



2.Evaluare parte de cladire , apart.17

Suprafata desfasurata parte de casa		11.76		mp							
Situatie lucrari conform Fisa nr. 36 din Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuinte - procentual si valoric											
Denumirea lucrarii	UM	Cantitate lucr./mp Ad	Cost total în lei pe			Pondere în total cost %	Coefi ent stadiu	Ponderea stadiu lucrare (%)	Pondere stadiu lucrare in total cost mpAd (lei)	Pondere stadiu lucrare mpAd (euro)	
			UM	mpAd	mpAu						
Excavatii	mc	0.4900	105.00	51.45	82.04	1.3809%	1	1.3809%	42.3311	8.52	
Umpluturi si compactari	mc	0.1600	49.30	7.89	12.58	0.2117%	1	0.2117%	6.4896	1.31	
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.3400	175.40	59.64	95.10	1.6006%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Beton armat	mc	0.2050	1485.50	304.53	485.60	8.1732%	1	8.1732%	250.5470	50.44	
Beton simplu	mc	0.3800	461.90	175.52	279.89	4.7108%	1	4.7108%	144.4082	29.07	
Zidarii	mc	0.6140	979.20	601.23	958.72	16.1364%	1	16.1364%	494.6565	99.58	
Inchideri si compartimentari	mp	0.0630	103.00	6.49	10.35	0.1742%	1	0.1742%	5.3400	1.08	
Confectii metalice	kg	1.8030	16.80	30.29	48.30	0.8130%	0.5	0.4065%	12.4611	2.51	
Termoizolații	mp	0.0000	34.10	0.00	0.00	0.0000%	1	0.0000%	0.0000	0.00	
Termoizolatii conducte	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Tamplarie din lemn	mp	0.2300	398.00	91.54	145.97	2.4568%	1	2.4568%	75.3125	15.16	
Tâmplâne din PVC armat	mp	0.0000	21.70	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Tamplarie metalica	kg	2.0000	21.10	42.20	67.29	1.1326%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Geamuri simple	mp	0.0270	41.10	1.11	1.77	0.0298%	1	0.0298%	0.9135	0.18	
Geamuri termopan	mp	0.0000	255.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Geamuri armate	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Pardoseli din mozaic venețian	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Pardoseli din beton simplu	mp	0.1660	92.50	15.36	24.49	0.4121%	1	0.4121%	12.6328	2.54	
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0.1950	156.30	30.48	48.60	0.8180%	1	0.8180%	25.0755	5.05	
Pardoseli din parchet	mp	0.3900	203.00	79.17	126.24	2.1248%	1	2.1248%	65.1351	13.11	
Tencuieli interioare	mp	4.3000	78.80	338.84	540.31	9.0941%	1	9.0941%	278.7769	56.12	
Zugrăveli interioare	mp	3.4600	37.30	129.09	205.80	3.4638%	1	3.4638%	106.1817	21.38	
Placaje cu faianta la interior	mp	0.2400	115.80	27.79	44.32	0.7459%	1	0.7459%	22.8653	4.60	
Vopsitorii interioare	mp	0.4200	36.90	15.50	24.71	0.4160%	0.5	0.2080%	6.3762	1.28	
Tencuieli exterioare	mp	0.8000	147.90	118.32	188.67	3.1756%	1	3.1756%	97.3471	19.60	
Placaje exterioare	mp	0.0000	67.60	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Sobe	cahle	0.0000	43.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Trotuare exterioare	mp	0.0000	109.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Șarpantă	mp	0.9000	112.00	100.80	160.74	2.7054%	1	2.7054%	82.9332	16.70	
Învelitoare, inclusiv astereala	mp	1.1060	130.00	143.78	229.27	3.8589%	1	3.8589%	118.2934	23.81	
Jgeaburi și burlane	ml	0.2600	45.00	11.70	18.66	0.3140%	1	0.3140%	9.6256	1.94	
Streașină înfundată	mp	0.1300	127.50	16.58	26.43	0.4449%	1	0.4449%	13.6383	2.75	
Tabachere și lucame	mp	0.0000	337.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Alte lucrări de construcții	%	3.0000	0.00	85.52	136.37	2.2953%	1	2.2953%	70.3617	14.16	
Bransament apă canal	lei	1.0000	56.30	56.30	89.78	1.5110%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Coloane și legături sanitare	ml	0.0000	40.20	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	85.70	85.70	136.66	2.3001%	1	2.3001%	70.5089	14.19	
Bransament electric	lei	1.0000	22.60	22.60	36.04	0.6066%	1	0.6066%	18.5951	3.74	
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	7.00	21.35	34.04	0.5730%	1	0.5730%	17.5651	3.54	
Aparate electrice	lei	1.0000	23.10	23.10	36.84	0.6200%	1	0.6200%	19.0059	3.83	
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	19.80	19.80	31.57	0.5314%	1	0.5314%	16.2899	3.28	
Bransament gaze	lei	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Centrală termică gaze	lei	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Coloane și legături de încălzire	ml	0.0000	63.50	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Corpuri de încălzire	kg	0.0000	10.60	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00	
Alte instalații comune	%	3.0000	0.00	13.14	20.95	0.3526%	1	0.3526%	10.8088	2.18	
Diverse, organizare, proiectare	%	10.0000	0.00	338.72	540.12	9.0909%	1	9.0909%	278.6788	56.10	
TOTAL				3,065.47	4,888.19	82%		77.4157%	2,373.1551	477.75	
Total lei/mp											
Total Euro/mp					617.12				477.75		
conform Fisa nr. 36 din Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuinte - procentual si valoric											

Analiza deprecierilor

Cost euro/mp Ad conform fișa nr. 36	617.12	euro
Cost /mp Ad la stadiu fizic construcție	477.75	euro
rezulta pret constructie la stadiu fizic (TVA inclus)	5,618	euro
Depreciere fizica	70%	
Valoare ramasa	1,685	euro
Depreciere functionala	0%	
Valoare ramasa	1,685	euro
Depreciere economoca	0%	
Valoare constructie TVA inclus	1,685	euro
Valoare constructie fără TVA	1,416	euro
Valoare constructie fără TVA	7,035	lei
Cost euro/mp	120	euro/mp

4.9673



Valoarea estimata a apartamentului nr. 17 (rot.) = 1.416 Euro sau 7.040 lei

Ajustari :

- s-au aplicat ajustar ptr vechimea de 94 de ani de 70%
- nu s-au aplicat ajustari functionale
- nu s-au aplicat ajustari din cauze externe

1 Euro = 4,9673 lei ptr. data de 10.11.2023

Centralizator al valorilor rezultate :

- valoarea estimata apart. nr.1 = 10.300 Euro sau 51.160 lei
- valoarea estimata apart. nr.17 = 1.416 Euro sau 7.040 lei

.....

Total = 11.716 Euro sau 58.200 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr.54 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- parte de imobil de casa in structura (Beci+Etaj) , apartamentul 1 , avand Sc.constr.= 92,40 mp si Sutil = 77 mp , CF 60769-C3-U6 si nr. cadastral NC 60769-C3-U6 , compusa din : beci +2 camere +baie+debara.
- parte de imobil de casa in structura (Etaj) , apartamentul 17 avand Sc.constr.=11,76 mp si Sutil = 9,8 mp , CF 60769-C3-U5 si nr. cadastral NC 60769-C3-U5 , compus din : bucatarie .

Nota:

- imobilul in care sunt cuprinse cele 2 parti de constructie , a fost construit in anul 1929 , ptr care timp de 94 de ani nu s-a facut nici o interventie fizica , de consolidare a cladirii , cu exceptia zugravelilor , schimbarilor de usi , de fereastre si parchet .

Identificarea a fost realizata la fata locului , cu 2 relevee ptr. apartamente, in lipsa unui reprezentant al proprietarului , dar in prezenta unei rude a chiriasului .

La data vizionarii , apartamentele faceau parte dintr-un imobil de casa in structura Beci +Subsol+Parter , construit in anul 1929.

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	58.200 LEI Echivalent 11.716 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9673 lei , valabil ptr.10.11.2023

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

Raport de evaluare ptr.parti de cladire , prop. Primariei Drobeta Turnu Severin



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

Anexe:

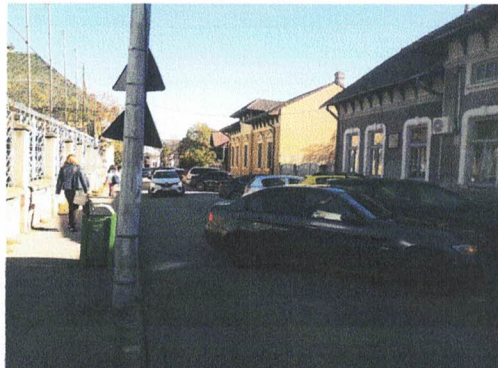
- fotografii.
- comanda de evaluare
- cererea de cumparare
- extrasele de carte funciara ale apartamentelor
- releveele apartamentelor
- fisa cladirii
- fisa de inregistrare a caracteristicilor principale ale cladirilor

Evalutor Autorizat ANEVAR

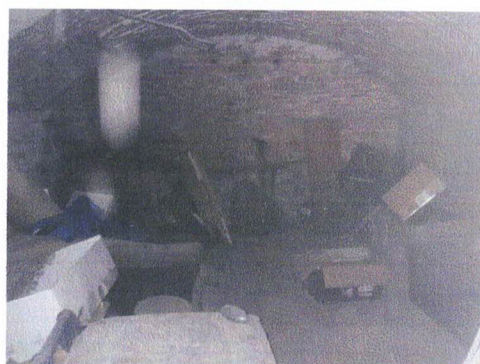
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatile aflate in evaluare
Strada Decebal nr.54 , sc.1 apart.1 , Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti
Imagini din zona

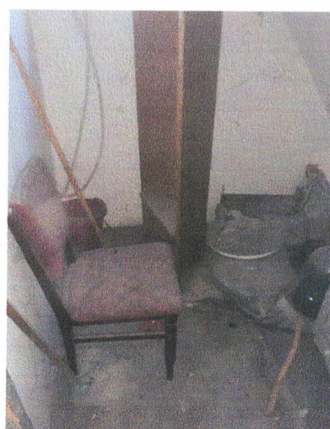
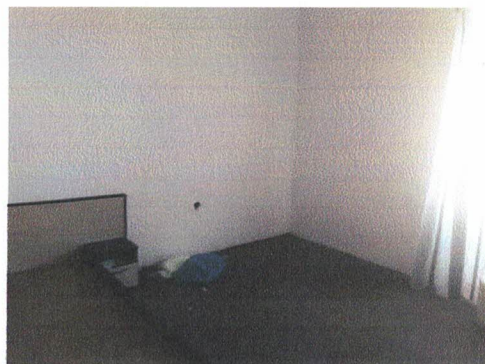
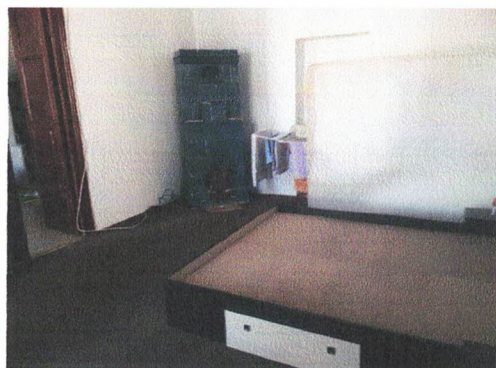


Imagini cu proprietatea aflata in evaluare apart. 1



Raport de evaluare ptr.parti de cladire , prop. Primariei Drobeta Turnu Severin





Imagini cu proprietatea aflata in evaluare apart. 17 –bucatarie





**MUNICIPIUL DROBETA TURNU
SEVERIN**

Direcția Patrimoniu

Str. M. Kogălniceanu nr. 2, Bl. VT3 -parter

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro

Nr. 43483 109.XI.2023



APROBAT
DIRECTOR,
LĂPĂDAT RADU

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:

1. *Imobilul - situat în strada Decebal, nr. 54, Drobeta Turnu Severin în suprafață de 77 mp, înscris în CF Dr. Tr. Severin 60769, C1 – U6, având NC 60769, C1 – U6.*
2. *Imobilul bucătărie - situat în strada Decebal, nr. 54, Drobeta Turnu Severin în suprafață de 9,8 mp, înscris în CF Dr. Tr. Severin 60769, C1 – U5, având NC 60769, C1 – U5.*
3. *Terenul de sub construcții se va acorda în folosință gratuită, pe durata existenței construcției.*

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

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,

Luminița Minciună



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

Dosarul nr. 41901 / 02-11-2023

INCHEIERE Nr. 41901

Inspector: GEORGETA GUSITA

Registrator: MARIAN BIRAU

Asistent registrator: IONELA LOREDANA DRACEA

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN** privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
 -Act Administrativ nr.42971/06-11-2023 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN;
 -Act Administrativ nr.47/29-04-2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI 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 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211
 Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 60769-C1-U6
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea **MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN**, sub B.1 din cartea funciara 60769-C1-U6 UAT Drobeta-Turnu Severin;

Prezenta se va comunica părților:

BARBULESCU ELENA LARISA

MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

*) 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,

07-11-2023

Registrator,

MARIAN BIRAU

Asistent Registrator,

IONELA LOREDANA DRACEA

Inspector,

GEORGETA GUSITA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 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 în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
 Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60769-C1-U6 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 41901
Ziua 02
Luna 11
Anul 2023

Cod verificare
100160079538

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

Unitate Individuală

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Decebal , Nr. 54, Sc. 1, Et. S+ET.1, Ap. 1, Jud. Mehedinti
Părți comune: acoperis, casa scarii, terasa,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60769-C1-U6	-	77	-	-	APARTAMENT COMPUS DIN DOPUA CAMERE , DOUA DEBARALE SI BECI

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
41901 / 02/11/2023		
Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 42971, din 06/11/2023 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, CIF:4426581		

C. Partea III. SARCINI .

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

Unitate individuală, Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Decebal , Nr. 54, Sc. 1, Et. S+ET.1, Ap. 1,
Jud. Mehedinti

Părți comune: acoperis, casa scarii, terasa,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60769-C1-U6	-	77	-	-	APARTAMENT COMPUS DIN DOUA CAMERE , DOUA DEBARALE SI BECI

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
07-11-2023

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
IONELA LOREDANA DRACEA

(parafa și semnătura)

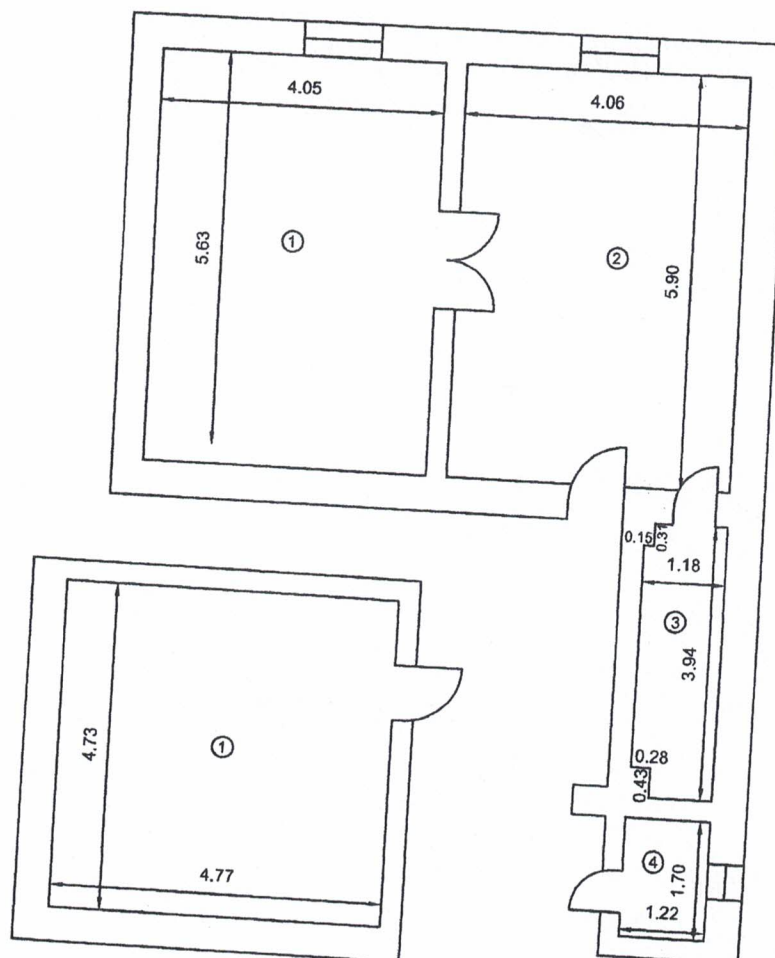
Referent,

(parafa și semnătura)

RELEVU APARTAMENT

Scara 1: 100

Nr. cadastral		Adresa imobilului	
60769		Mun. Dr. Tr. Severin, Str.Decebal, Nr.54, Sc.1, Et.subsol+et1, Ap.15, Judet Mehedinti, Intravilan	
Nr.Cartei Funciare	Cod unitate individuala	UAT	DR.TR.SEVERIN
-	60769-C1-U15 60769-C1-U20	CF Individuala	60769-C1-U6



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	CAMERA	23.9	1	BECI	22.5
2	CAMERA	24.0			
3	DEBARA	4.5			
4	DEBARA	2.1			
Suprafata Utila = 54.5 mp Suprafata Totala = 54.5 mp			Suprafata Utila = 22.5 mp Suprafata Totala = 22.5 mp		
Suprafata Totala Utila = 77 mp					
Executant, BARBULESCU ELENA-LARISA Elena-Larisa Barbulescu BARBULESCU ELENA-LARISA OCPIB,MH,0097 2023.11.07 09:49:26 +02'00'			Data 31.10.2023		
Receptionat,			Georgeta Gusita Digitally signed by Georgeta Gusita Date: 2023.11.07 12:03:41 +02'00'		



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

Dosarul nr. 41905 / 02-11-2023

INCHEIERE Nr. 41905

Inspector: MARIUS TUDOR

Registrator: MIHAIELA GIURESCU

Asistent registrator: CONSTANTA POPESCU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.42973/06-11-2023 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN;

-Act Administrativ nr.47/29-04-2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN 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 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 60769-C1-U5

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, sub B.1 din cartea funciara 60769-C1-U5 UAT Drobeta-Turnu Severin;

Prezenta se va comunica părților:

BARBULESCU ELENA LARISA

MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

*) 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,

07-11-2023

Registrator,

MIHAIELA GIURESCU

Asistent Registrator,

CONSTANTA POPESCU

Inspector,

MARIUS TUDOR

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 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 în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60769-C1-U5 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 41905
Ziua 02
Luna 11
Anul 2023

Cod verificare
100160082065



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Decebal , Nr. 54, Sc. 1, Et. 1, Ap. 17, Jud. Mehedinti
Părți comune: acoperis, casa scarii, terasa,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60769-C1-U5	-	9,8	-	-	APARTAMENT COMPUS DINTR-O MAGAZIE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
41905 / 02/11/2023			
Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 42973, din 06/11/2023 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, CIF:4426581			

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Decebal , Nr. 54, Sc. 1, Et. 1, Ap. 17, Jud. Mehedinti

Părți comune: acoperis, casa scarii, terasa,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60769-C1-U5	-	9,8	-	-	APARTAMENT COMPUS DINTR-O MAGAZIE

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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

07-11-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
CONSTANTA POPESCU

(parafa și semnătura)

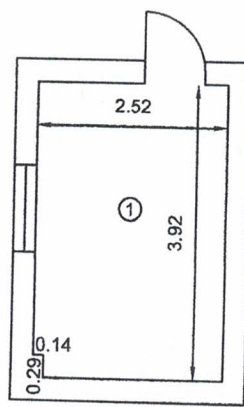
Referent,

(parafa și semnătura)

RELEVU APARTAMENT

Scara 1: 100

Nr. cadastral		Adresa imobilului	
60769		Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Decebal, Nr.54, Sc.1, Et.1, Ap.17 Judet Mehedinti, Intravilan	
Nr. Cartea Funciara	Cod unitate individuala	UAT	DR. TR. SEVERIN
-	60769-C1-U17	CF Individuala	60769-C1-U5



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	MAGAZIE	9.8
Suprafata Utila = 9.8 mp Suprafata Totala = 9.8 mp		
Executant,		Data
BARBULESCU ELENA-LARISA		31.10.2023
Receptionat,		Data
Marius Tudor Digitally signed by Marius Tudor Date: 2023.11.07 11:13:39 +02'00'		

Elena-Larisa Barbulescu

Elena-Larisa Barbulescu
BARBULESCU ELENA-LARISA
OCPI: B, MH, 0097
2023.11.07 09:42:15
+02'00'

INTREPRINDEREA I. C. F. I.
Sectorul 1. Fund. Locat.

FIȘA CLĂDIRII

din str. Decebal nr. 14 - corpul

PARTEA I-a

I. Datele generale ale clădirii (corpului de clădire)

a. — Situația juridică.

Datele preluării clădirii în administrarea întreprinderii
actul pe baza căruia a fost înscrisă în evidența întreprinderii. Dec. Loc. 92/1957
proveniența clădirii (corpul de clădire)
procentul de proprietate a statului 100 %, scopul pentru
care este folosită locuință
Valoarea de înlocuire a clădirii (corpului) lei.

b. — Caracteristici constructive.

Numărul nivelelor 9, numărul apartamentelor 7 suprafața construită des-
fășurată 822,8 mp. din care — mp. folosită pentru locuințe 822,8 mp. folosită pentru
altă destinație decît aceea de locuință: suprafața locativă — mp. din care — mp.
folosită pentru locuință — mp.

c. — Dotarea clădirii (corpului de clădire).

Apă curentă da, canalizarea da sistemul
de încălzire sole de teracote felul combustibilului folosit lemn
instalație de gaze la bucătărie nu are instalație electrică da
ascensor da are hidrofor nu are cremator nu are
centrală termică proprie nu are.

d. — Anexe gospodărești.

Garaje nu are bucătării de vară da
magazii nu are șoproane da etc.

c. — Sistemul constructiv al clădirii (corpul de clădire)

Categoria în care se încadrează clădirea (corpul de clădire) potrivit prevederilor legii nr. 62/1968 _____

Materialele din care sînt construite elementele de construcții ale clădirii (corpul de clădire):

fundația Beton pereții exteriori cărămidă
pereții interiori cărămidă planșee lemn
tencuieli exterioare disrupt tencuieli interioare disrupte
_____ sarpante lemn învelitori folie
jghiaburi și burlane tablă, timplăria interioară lemn
_____, timplăria exterioară lemn pardoseli din interiorul suprafețelor locative parquet, parchet pardoseli de la părțile comune _____
_____, scări _____, sobe travert
_____, balcoane _____, trotuare _____
_____, împrejurimi simplică anexe gospodărești _____

Materiale din care sînt construite elementele de instalație *) instalații de încălzire centrală:

cazane _____, boilere _____ rezervoare pentru depozitarea combustibilului _____ radiatoare _____
_____ conducte _____

2. Instalații de alimentare cu apă: conducte _____, obiective sanitare _____

3. Instalații de alimentare cu gaze: conducte _____

4. Instalații electrice: conductori _____ tuburi _____

5. Instalații de ridicat: cabine, lift _____

Județul EXISTĂ ÎN
 Al Orașului Regional în Secțiunea
 Secțiunea Secțiunea Regională
 Intreprinderea Intreprinderea Regională
 Raionalul Raionalul Regional
 Oraș regional
 Orașul
 Comuna
 Strada Strada Regională nr. 2 tel. 605

Nr. fișei R 1

323

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

A. Date generale ale clădirii de locuit

Nr. fișei din evidența contabilă		128
Numărul de inventar		1118
Nr. fișei de reevaluare R2		
Codul clădirii		141933.3
Clădirea este proprietate de stat (în întregime, parțial)		întregime
Anul când a fost construită		1925
Durata de serviciu rămasă - Dr (în ani)		34
Tipul clădirii		Clăd. de loc. cu 2 etaje
Scheletul din beton armat (DA sau NU)		DA
Materiale de construcție pentru:	Pereți portanți: lemn, palantă, chirpici, vâlătuci, pământ bățut, zidărie de piatră, cărămidă sau măcutoi, panouri beton ar- mat, beton armat monolit	zidărie
	Planașce: lemn, beton armat sau bolțisoare de cărămidă	lemn
	Sarpanta acoperișului: lemn, be- ton armat sau oțel	lemn
	Înveltoarea acoperișului: olane sau țiglă, tablă, carton asfal- tat, șifă sau șindrilă, stuf sau pale, acoperis în terasă	țiglă

B. Spatii pentru locuit

21	Aria	deslășurată (Ad.) aferentă spațiilor pentru locuit m²		8228	34	Instalații sanitare (apă și canalizare) (DA sau NU)		Da
22		subsolului tehnic (numai pentru clădirile de locuit care au cel puțin P + 2 etaje) m²		-	35	Dotarea locuințelor cu obiecte sanitare	instalație de baie (DA sau NU)	Da
23		pivnițelor sau beciurilor (numai pentru clădirile de locuit individuale) m²		95	36		lavoar (DA sau NU)	Da
24	înălțimea medie a nivelurilor m		3,70	37	chiuvetă la bucătărie (DA sau NU)		Da	
25	Gradul de finisaj (inferior, mediu, superior)		interior	38	W.C. (DA sau NU)		Da	
26	cu sobe (DA sau NU)		Da	39	Instalații de spălătorie (numai pentru clădirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)		-	
27	Sistemul de încălzire	în centrală termică în clădire	servește numai clădirea în care este amplasată (DA sau NU)	-	40	Instalații interioare de incendiu (numai pentru clădirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)		-
28			DA sau NU	-	41	Instalații de hidrofor la clădirile care au cel puțin P + 2 etaje	montate în clădire	servește numai clădirea (DA sau NU)
29			suprafața de încălzire a casei m²	-	42		montate în altă clădire (DA sau NU)	servește și alte clădiri (DA sau NU)
30	Felul combustibilului	pentru încălzirea cu sobe (solid, gaze)		solid	43	Instalații de geze la bucătărie (DA sau NU)		-
31		în centrală termică din clădire (păcură sau gaze)		-	44	Pardoseli din pământ bătut (DA sau NU)		Hu
32	Punct termic în clădire (DA sau NU)		-	45	Obloane și rulouri	din lemn (DA sau NU)	Hu	
33	Instalații electrice interioare (DA sau NU)		Da	46		tip Esslingen (DA sau NU)	Hu	
34				47		jaluzele din aluminiu eloxat (DA sau NU)	Hu	

F. Construcții gospodărești în cadrul lotului (curții)

CARACTERISTICE

CARACTERISTICI																
Denumirea dependințelor izolate sau alipite la clădirea de preut *)																
Puturi pentru alimentarea cu apă și puturi absorbante																
Trotuare																
Împrejmuiri (gărduri)																
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
115	Numărul fișei din evidența contabilă						- forate, cu tuburi din beton (linia) - săpate, cu tuburi din beton armat **)	forate cu coloane metalice	absorbante, din beton	cu îmbrăcămintea din asfalt turnat	cu îmbrăcămintea din dale, din beton	cu îmbrăcămintea din pavele sau calupuri	din metal: - cu panouri din oțel profilat: - cu panouri din fier forjat sau fontă: - cu panouri din plasă de srmă montată pe ramă de oțel **)	din beton monolit sau prefabricat	din zidărie, de piatră, cărămidă sau înlocuitori	ornamentele: - din zidărie de piatră decorativă: - din zidărie - din cărămidă **)
116	Numărul de inventar															
117	Numărul fișei de reevaluare (R2)															
118	Codul															
119	Anul când au fost construite															
120	Durata de serviciu rămasă — Dr. (în ani)															
121	Aria desfășurată (Ad.) m ²															
122	Suprafața trotuarului prevăzut cu îmbrăcăminte, exclusiv bordurile, acostamentele și sanziunile m ²															
123	Înălțimea m															
124	Lungimea m															
125	Adâncimea m															
126	Diametrul m															
127	Aria construită (Ac.) a cabinei m ²															
128	Tipul dependinței (închisă, parțial deschisă)															
129	Instalații electrice de iluminat (DA sau NU)															
130	Instalații sanitare (apă sau canalizare) (DA sau NU)															
131	Instalații sanitare (apă sau canalizare) și de spălătorie la baie-spălătorie (DA sau NU)															
132	Numărul fișei din catalogul de reevaluare (servește la reevaluarea construcțiilor gospodărești)															

*) Se vor înscrie date pentru : magazii de lemne, cărbuni și alimente, bucătări de vară, cîșetă exterior, gheretă paznic, garaj exterior pentru 1-2 turisme, baie-spălătorie, grajd, adăpost pentru porchine-codină, sopron, bordul de alimente și beci exterior.

**) Se subliniază denumirea obiectului la care se face referire iar celelalte denumiri se tale cu o linie orizontală.

*) Se vor înscrie date pentru: magazii de lemne, cărbuni și alimente, bucătării de vară, closete exterioare, gheretă paznic, garaj exterior pentru 1-2 turisme, baie-spălătorie, grajd, adăpost pentru porcine-cocină, șoproan, borduri de alimentare și beci exterior.

*) Se subliniază denumirea obiectului la care se face referire iar celelalte denumiri se fac cu o linie orizontală.

Data completării : ziua 25 luna august 1965

Directorul întreprinderii,

Inginer șef,

Contabil șef,

Tehnician de îndrumare și verificare,

[Signature]

DESCRIEREA IMOBILULUI

Adresa imobilului: localitatea _____ str. Decebal 54
Felul contractului 1929
Val. de inlocuire: lei _____ val. lei _____
Valoarea ulterioara Data _____
Sup. terenului _____ din care gradina _____
Sup. bazei clădirii _____

Destinatia pentru care a fost construit clădirea _____
I. SUPRAFATA DESEAFURATA

Nr. Imobile de locuit _____ Imob. cu alta dest. decat loc.

Nr.	nr. sup. din care:	de loc.	nr. inch.	sup.	
prop.	sp. tot. locativ	pri. dep.	perilor	totala	Obs.

subsol
parter
Etaj I
" II
" III
" IV

Manard

- nr. familii (titulari de contract) care locuiesc clădirea
- nr. persoane care locuiesc cl. direct

II. FELUL CONSTRUCTIEI

- fundatii _____ sectiunea _____
- zidărie din _____ gros. de _____
- plansee din _____
- pardoseli din _____ felul esentei _____
- învelitoare din _____
- instalatii electrice _____
- încălzire _____
- instalatii sanitare si de canalizare _____