

Client

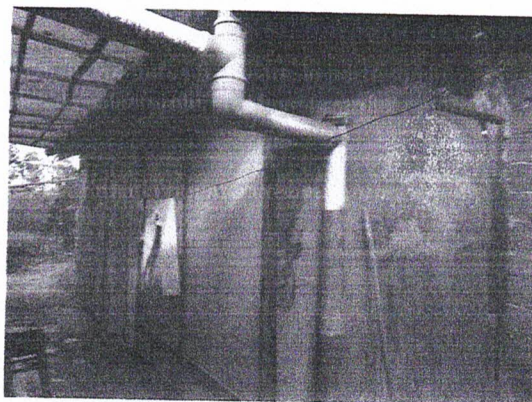
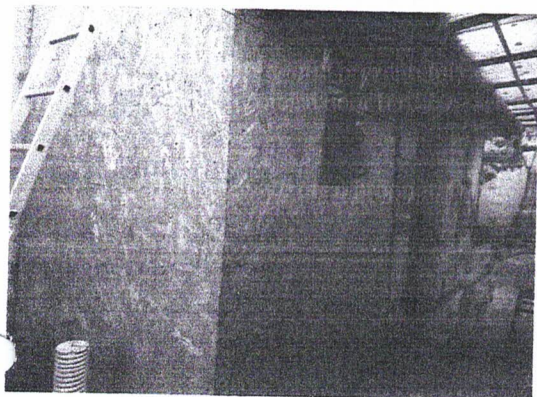
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.75T+C/1.11.2023

RAPORT DE EVALUARE

privind

proprietate imobiliara compusa din teren intravilan curti - constructii cu S=11 mp si un imobil de casa in structura Parter (bucatarie+magazie) cu S=11 mp , LOT 4 , construit in anul **1950** , din placaj , PFL si OSB , **fara iesire directa la strada** , CF 65585 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Dr. Saidac nr.22 , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 8.220 LEI sau 1.653 EURO

Noiembrie 2023

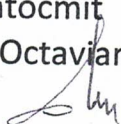
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara teren+casa ,apartinand 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.12
Descrierea pietei.....	pag.15
Cea mai buna utilizare.....	pag.18
Analiza datelor , evaluari.....	pag.19
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.22
Fotografii.....	pag.24
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
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.

Afirmatiile 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

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 41019/25.10.2023, si a contractului de prestari servicii de evaluare 506/06.01.2023 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii + bucatarie+magazie in structura (P) , Lot 4 > , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Dr. Saidac nr.22 , 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 2022.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Dr. Saidac nr.22 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan cu S.masurata= 11 mp , nr. cadastral 65585 , CF 65585 -
- imobil de casa in structura (P) , bucatarie+magazie , avand , Sc.= 11 mp ,
- Sc. Desf. = 11 mp , CF 65585 , nr. cadastral 65585-C1

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 PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	8.220 LEI Echivalent 1.653 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9681 lei , valabil ptr.27.10.2023



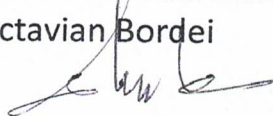
Valoarea a fost exprimata tinand seama de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice sociale si juridice mentionate in raport.

- 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 din teren+cladire cu destinatia bucatarie+magazie ..
- 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 ,

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
judetul Mehedinti

Telefon: 0744/581141

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

Persoana juridica – Primaria 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 Dr. Saidac nr.22 , judetul Mehedinti , dupa cum
urmeaza:

- teren intravilan cu S.masurata= 11 mp , nr. cadastral 65585 , CF 65585 -
- imobil de casa in structura (P) , bucatarie+magazie , avand , Sc.= 11 mp ,
- Sc. Desf. = 11 mp , CF 65585 , nr. cadastral 65585-C1

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.*

6.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :



-Primaria 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 27.10.2023.

Data raportului este 01.11.2023

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9681 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata la interior+exterior in data de 27.10. 2023 , ora 10 , in prezenta chirasului , evaluatorul avand la dispozitie :

- un extras de carte funciara.
- un plan de amplasament

10. Tipul valorii estimate .

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

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren+constructie " .

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia este fara restrictii , impuse de forma si dimensiune , de destinatia terenurilor invecinate , putandu-se proceda la estimarea unei "valori de piata" , utilizabila ptr. scopul dispus.

11.Cadrul legislativ , standarde de evaluare.

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)
- Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

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

12.Informatii utilizate

Evaluatorul a avut la dispozitie un plan de amplasament cu vecinatati.

Informatii privind preturile de vanzare ale terenurilor.

Informatii privind vanzari de casa+teren pe piata imobiliara specifica .



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 lipsa unui reprezentant al proprietarului , dar in prezenta chiriasului , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
- proprietatea a putut fi identificata pe strada Dr.Saidac nr 22, in partea din spate a unei curti din strada Dr. Saidac nr. 22 , conform adresa din extrasul de carte funciara , fara iesire directa la strada.
- nu s-au putut identifica cladiri cu vechimi de cca70-80 de ani , din placaj si OSB , cu finisaj inferior si suprafete mici si nu s-a putut aplica evaluarea prin Piata.

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.
- 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 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 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 –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 .

A1. Partea I –Descrierea proprietatii.

Conform Extrasului de Carte Funciara 39746 /17.10.2023 , CF 65585 , nr cadastral 65585 , proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud.

Mehedinti ,strada Dr. Saidac nr.22 , si se compune din :

- teren intravilan cu S.masurata= 11 mp , nr. cadastral 65585 , CF 65585 -
- imobil de casa in structura (P) , bucatarie+magazie , avand , Sc.= 11 mp ,
- Sc. Desf. = 11 mp , CF 65585 , nr. cadastral 65585-C1

.Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 39746 /17.10.2023, Foaia de proprietate se mentioneaza :

33788/21.10.2019.

Act notarial nr. 1727/11.10.2019 emis de Serban Cosmin Alexandru.

Se infiinteaza cartea funciara 65584 a imobilului cu nr. cadastral 65584/Drobeta Turnu Severin , rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 65007 in scris in Cartea Funciara nr. 65007.

Acte administrative emise de Primaria municipiului 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.Descrierea zonei de amplasare.

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

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

Proprietatea este amplasata , intr- zona rezidentiala 100% , o zona semicentrala a municipiului , zona Castelul de Apa.

*Artere principale de circulatie : str. Dr. Saidac

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: str.Dr. Saidac , cu 2 benzi pe sens , bine asfaltata si intretinuta .



3. Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential 100%.
- În zonă se află :
 - Rețea de transport în comun – la 600 m
 - Unități comerciale în apropiere , la distanță de 300m , magazinul Decebal
 - Unități de învățământ – Sc. Gen. Nr. 3 la 300 m
 - Unități medicale – Spitalul Județean la 2500 m.
 - Instituții de cult – la 800 m.
 - Sedii de bănci – 400 m (Unicredit, ING).
 - Primaria – la 500 m
 - Parcuri – la 600 m
 - Lacuri –
 - Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1500 m
 - Padure – Padurea Crihala la 3000 m

4. Utilități edilitare la limita imobilului cu 4 apartamente.

- 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 100% , cu o amplasare **favorabilă** , având mijloace de transport în comun la 600 m.

Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat.

5. Descrierea proprietatii

5.1 Descrierea terenului cu S=11 mp.

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara (anexat) este de 11 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , strada Dr.Saidac nr.22 , intr-un spate de curte , fara deschidere directa la strada.

Pe teren este construit un imobil de casa in structura Parter , cu destinatie rezidentiala. , bucatarie de vara+magazie.

Terenul are o forma poligonala simetrica , pe directia Nord-Sud , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare complete in sistem centralizat , la limita de proprietate respectiv : apa, canal si e.e.

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului

Drumul de acces la teren se face din str. Dr. Saidac , prin incinta altor proprietati..



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

In baza unui plan de amplasament vecinatatile sunt urmatoarele : :

- la Est – teren Primarie
- la Vest – teren Primarie
- la Nord – NC 53613
- la Sud – teren Primarie

5.2 Descrierea imobilului de casa in structura Parter .

Imobil de casa construit in jurul anului 1950 , din extarsul de carte prezentat (anexat) , modernizat in anul 2000.

Imobilul are o structura Parter . a fost construita cu fundatii din beton , inchideri perimetrare din placaj , OSB si PFL , plansee din lemn , sarpanta din lemn si invelitoare din tabla , fara tencuieli interioare sau exterioare , usi din lemn , fara incalzire , cu racord de apa., Hincapere =2,60 m

Finisajul cladirii este inferior spre mediu la exterior+interior , starea de intretinere fiind satisfacatoare..



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 oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este 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 semicentrale, 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 redusă.

Dezechilibrul 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 a terenului 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 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, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Terenul aflat in evaluare , la data evaluării , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie rezidentiala 100%. Conform observatiilor din zona , a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a faptului ca terenul nu este liber de sarcini constructive , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

ractic , tinand cont de amplasarea terenului , cu posibilitati de dezvoltare datorate vecinatatilor imediate , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de **teren intravilan curti- constructii , cu destinatie 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 ptr. cladire .

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate,
- identificarea și inspecția bunului de evaluat,
- stabilirea ipotezelor și restricțiilor care vor sta la baza elaborării raportului,
- selectarea tipului de valoare estimata în raport,
- aplicarea abordarilor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii bunurilor,
- estimarea valorii bunului.

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

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



- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

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

În capitolul *Definiții SEV 2022* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

1.Evaluarea proprietatii

1.1.Evaluarea terenului cu S =11 mp , prin Metoda extractiei

ABORDARE PRIN METODA EXTRACTIEI DE PE PIATA				
Destinatia (cea mai buna utilizare)	Proprietate rezidentiala			
Suprafata totala teren		11	mp	
Suprafata de teren construabila	100.0%	11		
Suprafata construita la sol spatiu rezidential (Sc)		11	mp	
Suprafata construita desfasurata (Sd) Parter	cca.	11	mp	
Arie utila	cca.	9	mp	
Pret estimat de vanzare (EUR/mp Sd)	180	1,980	EUR	
Cheltuieli de proiectare, amenajare si constructie	130	1,430	EUR	
Cheltuieli neprevazute (% din rd. 8)	1%	14	EUR	
Dobanda pentru finantarea cheltuielilor	6%	87	EUR	
Onorarii pentru agentii imobiliare (% din rd. 7)	4%		EUR	
Profitul promotorului imobiliar (% din rd 7)	5%	99	EUR	
Cheltuieli totale de constructie (rd. 8 pana la 12)		1,630	EUR	
Pret estimat de vanzare (rd. 7)		1,980	EUR	
Taxe si comisioane de tranzactionare	3%	59		
Valoarea reziduala teren (rd. 14-13-15)		291	EUR	
Factor de actualizare @12% si n=1 an		0.892		
Valoare reziduala teren actualizata (rd. 16 x rd. 17)		300	EUR	
Cheltuieli de achizitionare a terenului (% din rd. 16)	3.0%	9	EUR	
Valoarea terenului		291	EUR	
Valoarea unitara a terenului (EUR/mp) -rotunjit		26	EUR/mp	26 E/mp
Valoare teren 291 Euro sau 1.450 lei				
Valoarea unitara = 26 Euro/mp				
1 Euro = 4,9681 lei				

Valoarea estimata a terenului (rot.)= 1.450 lei sau 291 Euro



1.2. Evaluare bucatarie de vara +magazie

Bucatarie de vara +magazie

Proprietar: Primaria DTS
Denumire și adresă obiectiv: Magazie+bucatarie
Data evaluării: 27/10/2023
Suprafața construită Sc sol (mp) = 11.0

Cldire C3 -magazie

Suprafața desfașurat construită Sdc (mp) = 11.0

Grad seismic 7

1Euro 4.9681 lei

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manopera	Indice de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF
					1.000	1.000	-	
Infrastructură / Suprastructură								
1	Fundatie beton simplu FCSB	11.0	359.3	3,952.3	1.000	1.000	1.417	5,598.4
2	Magazie cu pereti din OSB si placaj (asim) MAGLROSB	11.0	137.1	1,508.1	1.000	1.000	2.712	4,089.7
3	Invelitoare pe astereala ITZNOND	11.0	190.7	2,097.7	1.000	1.000	2.298	438.2
4	Electrice 1 bec si priza ELBUCVA	11.0	45.1	496.1	1.000	1.000	2.976	1,476.2
5	Sanitare +chiuveta SABUCVA	11.0	45.1	496.1	1.000	1.000	2.507	1,243.8
	Total							12,846.3
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (LB)							12,846.3
	AL COST (CIB) CU TVA (LB/MP)							1,167.8
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LB)							10,795.2
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LB/MP)							981.3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a imobilului de casa , construit in anul 1950

Sdc (mp) = 11.0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (lei)
1	Fundatii din beton	5,598.4	40%	3,359.0
2	Structura	4,089.7	50%	2,044.9
3	Invelitoare	438.2	50%	350.6
4	Instalații electrice	1,476.2	20%	1,181.0
5	Instalații sanitare	1,243.8	20%	1,119.4
	Total cost cu tva (Lei)	12,846.3		8,054.8
	Total cost cu tva (Lei/mp)	1,167.8		732.3
	Total cost fără tva (lei)	10,795.2		6,768.7
	Total cost fără tva (Lei/mp)	981.4		590.5
	Depreciere economica	6,769	0%	6,769
	Depreciere functionala	6,769	0%	6,769

Valoarea estimata imobil bucatarie+magazie = 1.362 Euro sau 6.770 lei

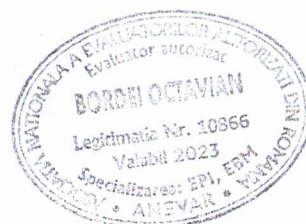
Valoarea proprietatii (teren +imobil de casa) prin Cost :

Valoarea terenului cu S= 11 mp (rot.) : 291 Euro sau 1.450 lei

Valoare cladire cu Sc.desf. = 11 mp (rot.) : 1.362 Euro sau 6.770 lei

Valoarea proprietatii : 1.653 Euro sau 8.220 lei

1Euro= 4,9681 lei , valabil ptr.27.10.2023



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca obiect Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Dr.Saidac nr.22 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan cu S.masurata= 11 mp , nr. cadastral 65585 , CF 65585 -
- imobil de casa in structura (P) , bucatarie+magazie , avand , Sc.= 11 mp ,
- Sc. Desf. = 11 mp , CF 65585 , nr. cadastral 65585-C1

Identificarea a fost realizata la fata locului , cu un plan de amplasament in lipsa unui reprezentant al proprietarului .Ptr. stabilirea valorii de piata s-a utilizat metoda extractie.

La data vizionarii , proprietatea era compusa din teren+imobil de casa in structura Parter , cu destinatia magazie +bucatarie de vara.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	8.220 LEI Echivalent 1.653 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9681 lei , valabil ptr.27.10.2023

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).



Anexe:

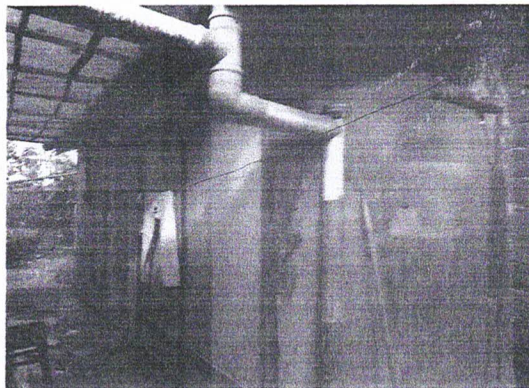
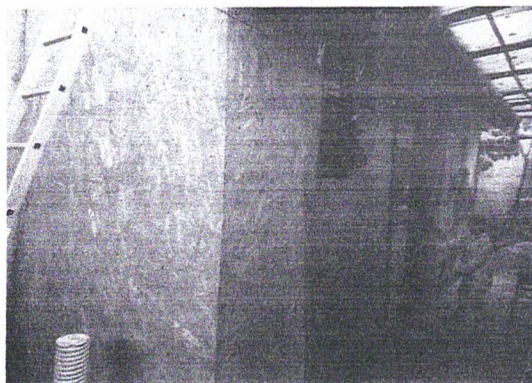
- fotografii.
- comanda de evaluare
- extras de carte funciara
- planul de amplasament
- ortofotoplan

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare , Lot 4
Strada Dr. Saidac nr.22 , Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti



Acces la strada Dr. Saidac printr-o alta proprietate





UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

Strada Maresal Averescu nr. 2

Drobeta Turnu Severin

Tel: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro

Directia Patrimoniu

Nr. 41019/25.X.2023



APROBAT,
DIRECTOR
IĂDĂT RADU

NOTĂ 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 următoarele imobile :

- Drobeta Turnu Severin, str. Dr Saidac, nr. 22 - NC 65583 - C1 ; NC 65584 - C1 ; NC 65585 - C1 ; NC 65586 - C1 ;
- Terenuri de construcții.

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

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 Popeseu

INSPECTOR,
Valentin Usturoi

- D. nr. 1/2022 -

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN	
DIRECȚIA PATRIMONIU	
ÎNREGISTRAT NR.	28965
AN 2022	LUNA 07 ZI 18

Domnule Director

Subsemnatul Chilimunt Ionela Găstino Norcioș și al
Fetico Ovidiu Nicolae au domiciliu în str. Dr. Soidoc
NR. 22 din Băbetea Tr. Severin. Posesorii și controlorii
de încheiere NR 4218/29.10.2021 solicităm ca pentru
imobilul de mai sus menționat în baza leg
NR 112/1995

27.07.2022

Chilimunt Ionela Găstino
Norcioș

Fetico Ovidiu Nicolae

0746364344

Domnule Director al Patrimoniului



DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN, cu sediul în Mun. Dr. Tr. Severin, Strada Mareșal Averescu, nr.2, Județul Mehedinți, Autorizație: Legea 2/1968; 30-1/16247, înregistrat la Ministerul Finanțelor Publice, C.I.F: 4426581, atribuit în data de 04.08.1993, reprezentată legal conform Dispoziției nr.2380/28.09.2017, de către: **Primar - SCRECIU MARIUS-VASILE, CNP 1690102250561**, cu domiciliul în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Dorobanți, nr. 2C, Județul Mehedinți, **Secretarul Primăriei PĂSAT MIRELA-ONUTA, CNP 2750607250532**, cu domiciliul în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Crisan, nr.65, bl.W1, sc.4, et.3, ap.9, Județul Mehedinți, **Director Direcția Cadastru-fond funciar PREDUT IANCU-CATALIN, CNP 1820529160079**, domiciliat în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Orhideei, nr. 28, județul Mehedinți, **în calitate de proprietara a terenului „curți construcții”, situat în intravilanul Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Dr. Saidac, nr. 22, Județul Mehedinți, înscris în Cartea Funciară nr. 65007**, a Mun. Dr.Tr.Severin, în suprafață totală de **805(opt sute cinc)mp**, conform măsurătorilor cadastrale, cu **nr. cadastral 65007**, învecinat la: **N- Str. Dr. Saidac, E- NC 50142, Str. Dr. Saidac nr. 24, NC 53613, S – NC 54165, Str. Romana nr. 12, V- NC 1862, Str. Dr. Saidac nr. 20, NC 65008, NC 53985, Str. Romana nr. 22, NC 64933, NC 64955, Str. Dr. Saidac nr. 22, Vladuț, Str. Romana, nr. 20A, Stoica, Str. Romana nr. 18, Badea Str. Romana nr. 18A, NC 53089, Str. Romana nr. 16, NC 5842, Str. Romana nr. 12A**, pe care sunt edificate următoarele construcții: ~~~~~

a)anexă, notată cu C1, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, cu număr cadastral 65007-C1, având suprafața construită la sol de 46mp. ~~~~~

b)anexă, notată cu C2, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, cu număr cadastral 65007-C2, având suprafața construită la sol de 30mp. ~~~~~

c)anexă, notată cu C3, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, cu număr cadastral 65007-C3, având suprafața construită la sol de 11mp. ~~~~~

d)anexă, notată cu C4, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, cu număr cadastral 65007-C4, având suprafața construită la sol de 1mp. ~~~~~

Totodată, pe acest teren mai există edificate anexe neînscrise în cartea funciară(anexă notată cu C5, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, având suprafața construită la sol de 5mp, anexă notată cu C6, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, având suprafața construită la sol de 8mp, anexă notată cu C7, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, având suprafața construită la sol de 4mp si anexă notată cu C8, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, având suprafața construită la sol de 10mp). ~~~~~

Dezmembrează acest teren în 5(cinci) loturi distincte si anume:

53613 Str. Dr. Saidac nr. 24, S - Lot 1, V- Lot 1, pe care se află edificată anexa, notată cu C4, în planul de amplasament și delimitare al imobilului, cu număr cadastral 65586-C4, având suprafața construită la sol de 1mp. ~~~~~

Terenul descris mai sus, ce se dezmembrează, face parte din domeniul privat și a fost dobândit către proprietara, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 47/2004. ~~~~~

Dezmembrarea s-a încheiat în baza următoarelor acte anexate: Plan de Amplasament și delimitare a Imobilului, Extras de Carte Funciara nr. 32653/10.10.2019, eliberat de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Mehedinți, Referat nr. 31488/09.10.2019, eliberat de Primăria Mun. Dr. Tr. Severin, Certificat de Urbanism nr. 1134/17.09.2019. ~~~~~

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996. ~~~~~

Tehnoredactat azi data autentificării într-un exemplar original și patru duplicate, la Biroul Notarului Public Cosmin Alexandru Șerban, din Dr. Tr. Severin. ~~~~~

PROPRIETARA

PRIMARIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN,
reprezentată legal prin:

Primar - SCRECIU MARIUS-VASILE

Secretarul Primăriei - PĂSAT MIRELA- ONUȚA

Director Direcția Cadastru-fond funciar - PREDUT IANCU-CATALIN



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

Nr. cerere 39746
Ziua 17
Luna 10
Anul 2023

Cod verificare
100159424623

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65585 Drobeta-Turnu Severin

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Dr Saidac, Nr. 22, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	65585	11	Teren imprejmuit; Accesul se realizeaza prin LOT 1 - proprietar: Primaria Dr. Tr. Severin.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	65585-C1	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Dr Saidac, Nr. 22, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; Anexa - P. edificata in anul 1950.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33788 / 21/10/2019		
Act Notarial nr. 1727, din 11/10/2019 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 65585 a imobilului cu numarul cadastral 65585/Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65007 inscris in cartea funciara 65007;	A1
Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 6301, din 15/06/2010 emis de Prefectura Mehedinti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65007/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 5808 din 25/02/2019;		

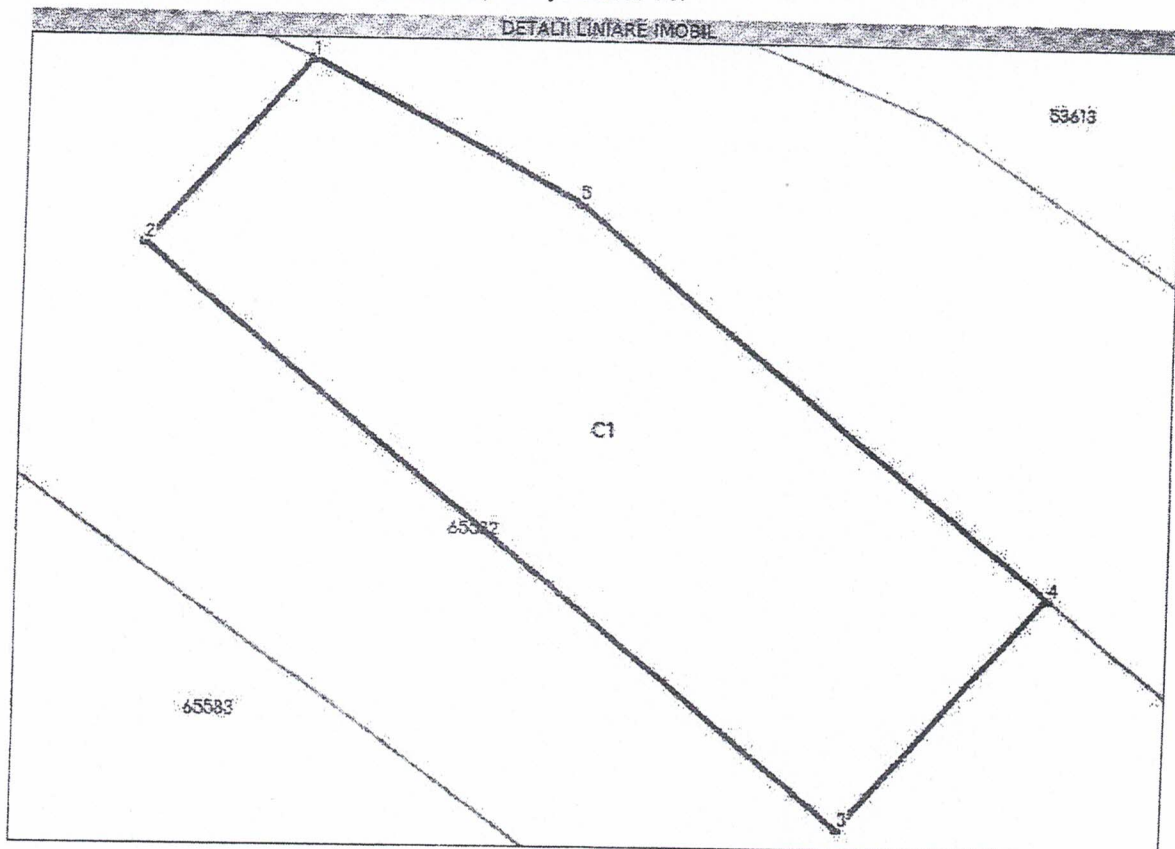
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65585	11	Accesul se realizeaza prin LOT 1 - proprietar: Primaria Dr. Tr. Severin.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	11	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65585-C1	construcții anexa	11	Cu acte	S. construita la sol: 11 mp; S. construita desfasurata: 11 mp; Anexa - P, edificata in anul 1950.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.553
2	3	5.72
3	4	1.95
4	5	3.855

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	1	1.906

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

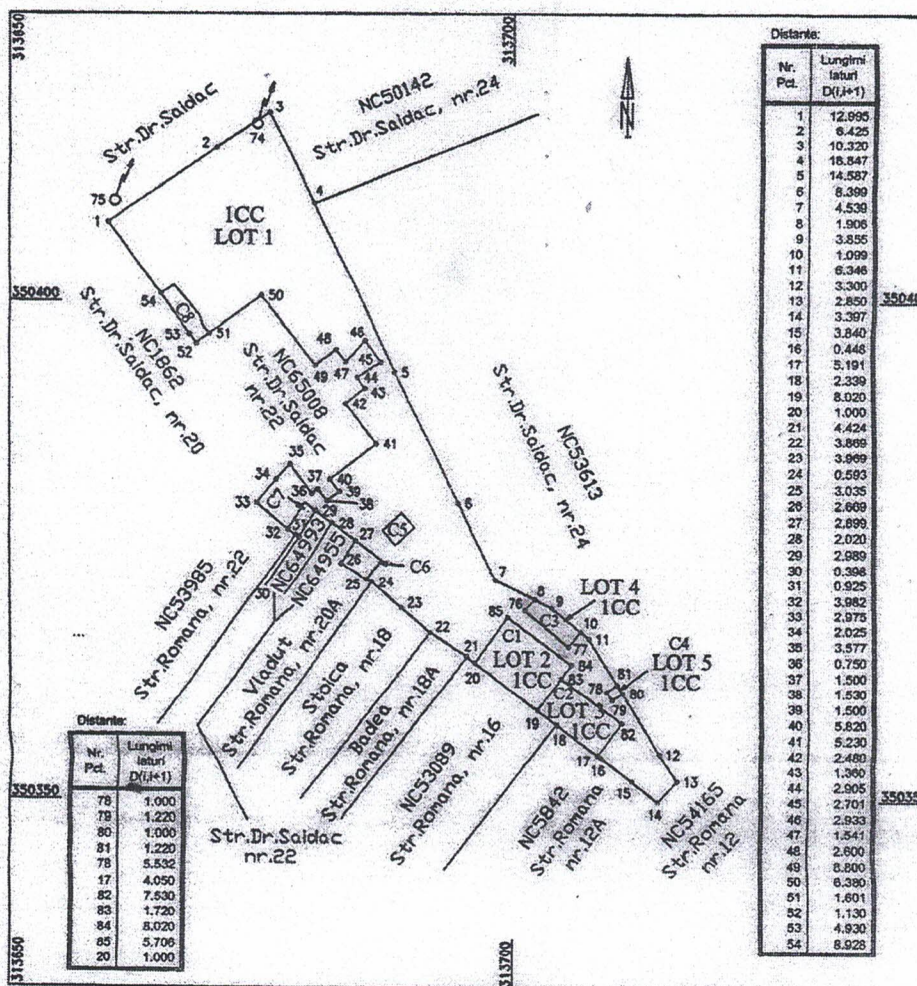
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
17/10/2023, 12:53

MARINA VALENTINA
REFERENT

**an de amplasament si delimitare a imobilu
cu propunerea de dezmembrare
Scara 1 :500**

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
65007	805	Mun. Dr. Tr. Severin, str. Dr. Saidac, nr. 22, jud. Mehedinți
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
65007		Drobeta Turnu Severin



dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)				
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Mentii
65007	805	ICC	Imobilul este imprejmuit cu gard beton, tabla, boltari si constructii.	65092	717	ICC	LOT 1	Prin acest lot se realizeaza accesul pentru LOT 2, 3, 4, 5.
				65093	46	ICC	LOT 2	Accesul se realizeaza prin LOT 1 - proprietar: Primaria Dr.Tr.Severin..
				65094	30	ICC	LOT 3	
				65095	11	ICC	LOT 4	
				65096	1	ICC	LOT 5	
Total	805				805			
Executant SC TOPO IUCO COMPANY SRL Confirma este omologata masuratorile si este laudat de catre comisiunea de masuratori si documentare a terenurilor Seria RO-B-J Nr. 0224 SC TOPO IUCO COMPANY SRL Clasa 1001.2019 01.2019				Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data 25.09.2019 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Mehedinți GUSITA GEORGETA CONSILIER				
Stampila BCPI								



str. Dr.Saidac, nr.22
NC 65582

NC 65008

NC 65585

NC 65583

NC 65584

NC 65586

COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR

Unsa Regional Tr. Severin
 Secțiunea 1 Corpul Comunal
 Întreprinderea TPETL
 Raionul Tr. Severin
 Oraș regional
 Orașul Tr. Severin
 Comuna
 Strada Hîndilaveanu nr. 2 tel. 605

FORMULARUL R 1

Nr. sectorului de lucru 24

Nr. grupului de sectoare 3

Nr. fișei R 1 137

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) Tr. Severin satul (localitatea componentă)
 strada Pa. Tenculea nr. 22 litera de ordine a clădirii A

A. Date generale ale clădirii de locuit

1	Nr. fișei din evidența contabilă	248	14	Felul și numărul nivelurilor : S = subsol sau demisol ; P = parter ; E = etaj sau mezanin ; M = mansardă	S+2+M
2	Numărul de inventar	1248	15	Totală (rind. 16+17+18+19)	m ² 193,4
3	Nr. fișei de reevaluare R2	111	16	spațiile pentru locuit (rind. 21)	m ² 193,1
4	Codul clădirii	1412422	17	spațiile cu destinație comercială (rind. 49 col. 2+3+4+5)	m ²
5	Clădirea este proprietate de stat (în întregime, parțial)	de stat	18	spațiile cu destinație sanitară (rind. 49 col. 6+7)	m ²
6	Anul când a fost construită	1938	19	spațiile cu destinație culturală și de artă (rind. 80 col. 2+3+4)	m ²
7	Durata de serviciu rămasă - Dr (în ani)	33	20	Înălțimea sociului (numai pentru clădirile de locuit individuale, fără subsol) m	0,50m
8	Tipul clădirii	clădire de locuit individuală			
9	Scheletul din beton armat (DA sau NU)	da			
10	Pereți portanți : lemn, paie, cărămidă, cărămidă, beton armat monolit	cărămidă			
11	Planșee : lemn, beton armat sau bolțoșoare de cărămidă	beton			
12	Șarpanta acoperișului : lemn, beton armat sau oțel	lemn			
13	Învelișul acoperișului : olane sau țiglă, tablă, carton asfaltat, șifă sau șindrilă, stuf sau paie, acoperiș în terasă	țiglă			

B. Spații pentru locuit

21	desfășurată (Ad.) aferentă spațiilor pentru locuit	m ²	115	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)	m ²		35	instalație de baie (DA sau NU)	
23	pivnițelor sau beciurilor (numai pentru clădirile de locuit individuale)	m ²		36	Dotarea locuințelor cu obiecte sanitare	
24	Înălțimea medie a nivelurilor	m	3m	37	lavoar (DA sau NU)	
25	Gradul de finisaj (inferior, mediu, superior)		inferior	38	chiuvetă la bucătărie (DA sau NU)	
26	cu sobe (DA sau NU)		da	39	W.C. (DA sau NU)	
27	servește numai clădirea în care este amplasată (DA sau NU)			40	Instalații de spălătorie (numai pentru clădirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)	
28	servește și alte clădiri	DA sau NU		41	Instalații interioare de incendiu (numai pentru clădirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)	
29	suprafața de încălzire a cazanului	m ²		42	Instalații de hidrofor la clădirile care au cel puțin P + 2 etaje	
30	Felul combustibilului	pentru încălzirea cu sobe (solid, gaze)	solid	43	montate în altă clădire (DA sau NU)	
31	în centrala termică din clădire (păcură sau gaze)			44	Instalații de gaze la bucătărie (DA sau NU)	
32	Punct termic în clădire (DA sau NU)			45	Pardoseli din pământ bătut (DA sau NU)	
33	Instalații electrice interioare (DA sau NU)		da	46	din lemn (DA sau NU)	
				47	Obloane și rulouri	
				48	tip Esslingen (DA sau NU)	
					jaluzele din aluminiu eloxat (DA sau NU)	