

Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.72G /27.10.2023

**RAPORT DE EVALUARE
privind**

estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare , compusa dintr-o garsoniera si dependinte , **Sutil = 28,3 mp** , confort 1 , CF 50082-C1-U106 , nr. cadastral 50082-C1-U106 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Mihai Eminescu nr.35 bloc C2 , scara 1 , etaj 8 , apart.106 , jud. Mehedinti



Valoarea estimata de piata = 138.110 lei sau 27.800 Euro

Octombrie 2023

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidențiale, 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 privind stabilirea valorii de piata garsoniera , prop.UAT 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 pietelor specifice.....	pag.16
Cea mai buna utilizare.....	pag.19
Analiza datelor	pag.20
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	pag.27
Fotografii.....	pag.29
Anexe.....	fara paginatie

Expert Evaluator Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2022 , analizele opiniile și concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și sunt opinii și concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

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 adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;

Implicarea evaluatorului în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu SEV 2022;

Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Expert Evaluator Octavian Bordei , EPI și BM , leg. 10866
Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre :

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma adresei de numire 41021/25.10.2023 , si a contractului de prestari servicii nr. 506/06.01.2023 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <**garsoniera cu dependinte** > CF 50082-C2-U106 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

Pentru intocmirea prezentului raport , care se bazeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date 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 , este limitata in timp , functie de politicile economice si financiare de la data respectiva.

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 .

Debitorul a fost instiintat oficial privind data inspectiei 16.08.2023 ora 10 , la data si locul convocarii acesta a fost prezent.

Apartamentul nu are certificat energetic , din datele de la vecini , blocul este construit in anul 1978.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara compusa dintr-o garsoniera si dependinte , **Sutil = 28,3 mp** , confort 1 , CF 50082-C1-U106 , nr. cadastral 50082-C1-U106 , situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Mihai Eminescu nr.35 bloc C2 , scara 1 , etaj 8 , apart.106 , jud. Mehedinti Conform Legea 85/1992 , garsoniera este confort 1.

In urma aplicarii a 2 abordari de evaluare , Piata si Venit , opinia evaluatorului este ca valoare de piata a garsonierei cu dependinte , aflata in evaluare , ar putea fi :



VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	138.110 LEI Echivalent 27.800 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

- **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 ogarsoniera cu dependinte.
- Valoarea repezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii
- Valoarea este o predictie
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori dar se accepta transmiterea acesteia numai catre debitor.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori .
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate.

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

Cu respect ,

Expert Evaluator Autorizat ANEVAR

Octavian Bordej



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat : Octavian Bordei , autorizat EPI si EBM , leg.10866

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

Cod de inregistrare fiscala :193842352

Telefon .0744/581141

E-mail : tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului (utilizatori.

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara compusa dintr-o garsoniera si dependinte , **Sutil = 28,3 mp** , confort 1 , CF 50082-C1-U106 , nr. cadastral 50082-C1-U106 , situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Mihai Eminescu nr.35 bloc C2 , scara 1 , etaj 8 , apart.106 , jud. Mehedinti Conform Legea 85/1992 , garsoniera este confort 1.

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 , in vederea vanzarii.

5. Tipul valorii estimate , baza evaluarii

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2022 cu aplicatii in SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip “ garsoniera cu dependinte ”.

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia , este fara restrictii , putandu-se proceda la estimarea unei “valori de piata” , utilizabila ptr. scopul propus .

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 :

- persoana juridica – UAT Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2



4426581.

7. Mentiuni .

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

Valoarea estimata poate sa constituie pretul de piata.

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

8. Data de referinta a evaluarii , moneda .

Data inspectiei si de referinta a raportului este 26.10.2023.

Data raportului : 27.08.2023

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9678 lei

9. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 25 Septembrie 2023 , ora 12 , la interior+ exterior in prezenta unui reprezentant al chiriasului.

10. Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza si in spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR intrate in vigoare la 01.01.2022 astfel :

- **SEV 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 .
- b. Legislatia romaneasca in domeniu constructiilor si protectia mediului.

11. Documentarea necesară la elaborarea evaluării

Documentarea necesară elaborării prezentului raport de evaluare s-a efectuat având în vedere:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- inspectia bunului
- stabilirea limitelor, ipotezelor generale și ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport



- deducerea și estimarea condițiilor speciale, specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

12. Informații utilizate .

Situația juridică a proprietății imobiliare .

Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri ,etc);

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informații existente pe site-uri de Internet;

Informații furnizate de către agenții imobiliare (Kat Imobiliare , Georgia Imobiliare etc .);

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

Site-ul www.OLX.ro

Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

13. Ipoteze și ipoteze speciale..

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale , prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii , precum și cu celelalte aprecieri din raport.

Principalele ipoteze menționate în raport sunt :

- apartamentul a putut fi vizionat la interior+exterior , în prezența unui reprezentant al chiriasului .
- acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport , în ipoteza în care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată , în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții , în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă , valoarea estimată este invalidată;



- 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.
- materialul ilustrativ din acest raport a fost inclus doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- 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 , 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 in zona a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea apartamentului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare si 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 .
- evaluatorul a examinat proprietatea in prezenta proprietarului , fotografierea fiind realizata la exterior+interior .
- s-au putut identifica chirii credibile ptr.garsoniere si comparabile de vanzari garsoniere din municipiul Drobeta , preluate de pe Internet si s-a putut aplica evaluarea prin Piata si Venit.
- 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 a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
- daca aceste conditii se vor modifica , concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

16.1. Ipoteze speciale si semnificative –Nu sunt

17. 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 de 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 acceptam nici o responsabilitate



daca este transmis unei alte persoane , fie ptr. scopul declarat , fie ptr. alt scop , in nici o circumstanta .

18.Declaratia de Conformitate.

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

Orice deviere de la standarde a fost explicate in cuprinsul prezentului raport de evaluare.

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

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

19.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.

20.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 proprietatii imobiliare subiect .

A. Partea I –Descrierea imobilului .

Conform Extrasului de Carte Funciara 14804 /27.04.2023 , CF 50082-C1-U106 , nr cadastral CF 50082-C1-U106 , garsoniera se gaseste in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Eminescu nr.35 bloc C2 , scara 1 , etaj 8 , apart.106 , jud. Mehedinti avand Sc.-35,7 mp si Sutil =28,3 mp .

Apartamnetul este compus din : 1 camera , bucatarie , baie , hol. si balcon.

2. Proprietar si acte .

In **partea a II** a a extrasului de carte funciara 14804 /27.04.2023, Foaia de proprietate , se mentioneaza :
14804 /27.04.2023.

Act e administrative emide de Primaria DTS.

B1. Intabulare cu drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat , dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 in favoarea lui :

- municipiul Drobeta Turnu Severin , CIF 4426581

Partea a III –Foaia de sarcini.

14804/27.04.2023

Act administrative nr. 4437/29.11.2022 emis de Primaria DTS

C1. Intabulare drept de chirie pe o perioada de 5 ani incepand cu data de 01.12.2022 pana la 30.11.2027. in favoarea lui Vladica Anamaria.

4.1. Descrierea cartierului (zona de amplasare).

Proprietatea este amplasata in zona restaurantului Lintz , blocul fiind construit in jurul anului 1978 fiind unul din cartierele relative vechi ale municipiului , amplasat median , zona A , conf. PUG Primaria Drobeta Turnu Severin

- Artere principale de circulatie : strada Eminescu **cu iesire directa la bulevardul T.Vladimirescu ,dupa 20 m , legatura directa Bucuresti – Timisoara .**
- Feroviar: Statia CFR Drobeta cu leg. directa spre Bucuresti si Timisoara
- Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: toate strazile mentionate sunt asfaltate , intretinute.

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidențial de blocuri de locuințe , 80% si 20% comercial
- În zonă se află :



- Rețea de transport în comun – la 200 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 100m : magazine suficient bine aprovizionate cu mărfuri de bună , piață agroalimentară Crihala la 800 m , magazinul Profi unități de învățământ mediu (Gen 6.) la 700 m.
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 2000 m.
- Instituții de cult – la distante de 800 m.
- Sedii de bănci – la 700 m
- Primaria – la 1.000 m
- Parcuri – la 1.000 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1700 m
- Padure – Crihala la 2500 m

Utilități edilitare

- 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 80% rezidentiaa cu o amplasare favorabilă , avândd avand mijloace de transport în comun la 200 m.
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora. Ambient civilizat.



Descrierea constructivă de baza (blocul)

Amplasament	▪ Bloc de locuinte P+10E , 1 scara - Etaj 8/10
Anul PIF	▪ 1978
Locuinte pe palier	▪ 10
Orientare	▪ Fațada blocului ▪ Cardinal: Est
Caracteristici	▪ Structură: caramida ▪ Pereti interiori : caramida si BCA ▪ Acoperiș:terasa cu hidroizolatie ▪ Dotare : cu interfon în funcțiune ▪ Aspect exterior: bun ▪ Aspect interior: îngrijit . ▪ Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu cunosc. ▪ Probleme de alimentare cu apă caldă – nu cunosc
Concluzie privind construcția de bază	Nu cunosc daca exista centrale termice proprii de apartament.

Menționăm că ținând cont de vechimea construcției, evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu, care pot majora sau micșora valoarea proprietății. La data inspecției NU s-au observat deteriorări ale fundației sau ale acoperișului. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a stabili dacă structura de rezistență a imobilului a fost afectată.



Descrierea constructiva si tehnica a garsoniere cu dependinte .

Din vizionare directa , numai la interior+ exterior s-au putut stabili urmatoarele :

-garsoniera in bloc P+10E , bloc construit in anul 1978 , semidecomandat , usa la intrare in garsoniera din lemn , ferestre din PVC cu geam termopan pardoseli din parchet vechi cu mocheta , grasie+faianta la bai si pardoseli din mozaic bucatarie, usa interioare din lemn si usa tip acordeon la baie , calorifere din fonta , tencuieli gletuite si vopsea lavabila , H camera =2,70 m , finisaj mediu , starea generala de intretinere este buna , locuibil fara reparatii.



ANALIZA PIETEI

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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani 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 de tipul apartamentelor rezidențiale (garsoniere)



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **rezidentiale**.

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

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietatilor evaluate, 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

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă. Existența ei pentru o anumită proprietate la un anumit preț, moment și loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalată în ultimele luni și de condițiile de creditare.

Usor mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul proprietatilor comparabile oferite pe piață este în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalată în ultimele luni.

Se preconizează o scădere a preturilor, datorată scăderii cererii pentru asemenea proprietati și a lipsei de interes din partea potențialilor cumpărători.

Analiza cererii

Usor mai redusă, în comparație cu oferta, dar în stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichidități a potențialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizează a se instala, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

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

amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare -CMBU

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.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, și testul fezabilității financiare cu obținerea unui profit maxim.

Proprietatea evaluată este o garsoniera , cu Sutil =28,3mp , semidecomandata, situata în municipiul Drobeta Turnu Severin ,jud.Mehedinti , situata la etajul 8/10.

Transformarea apartamentului într-un spatiu de birouri necesită costuri suplimentare de amenajare, timp pentru executia acestor lucrări precum și obținerea tuturor avizelor legale în vederea acestei transformări.

Evaluatorul consideră nefezabilă această transformare din punct de vedere financiar.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului (garsoniera) este cea rezidențială (vezi foto) această utilizare întrunește cele trei conditii/teste prevăzute în definitia celei mai bune utilizării.



ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Evaluarea proprietatii

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , considera ca se pot folosi toate cele 3 abordari , dar cu rezultate mai apropiate de valoarea de piata putandu-se folosi abordarea prin Piata si abordarea prin Venit.

Abordarea prin Piata

Analiza comparatiilor pe perechi de date , 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 .

Aceasta metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile corecte in functie de asemanari sau diferentieri .

Se bazeaza pe caracteristicile si pretul unor proprietati comparabile 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. Evaluare garsoniera , prin Piata

Grila de negociere

Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	COMPARABILA 3
Preț de oferta (EURO)	33,500	29,000	32,000
Ajustare mobilier (euro)	-500	0	-1,000
Pret ajustat	34,000	29,000	33,000
Marja de negociere estimată (5-20%)	-3%	-3%	-3%
Marja de negociere estimată (EURO)	-1,020	-870	-990
Preț de vânzare (EURO)	32,980	28,130	32,010
Pret de vânzare (euro/mp)	999	852	1186

Grila de evaluare

ABORDAREA DE EVALUARE PRIN PIATA				
CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț de vânzare (EURO)		32,980	28,130	32,010
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		32,980	28,130	32,010
Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (Euro)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EURO)		32,980	28,130	32,010
Conditii de vanzare		liber	liber	liber
Ajustare pentru conditii de		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		32,980	28,130	32,010
Cheltuieli imediat după cumparare		fara	fara	fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		32,980	28,130	32,010
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		32,980	28,130	32,010
Localizare	Drobeta , str. Eminescu , zona restaurant Lintz	Drobeta , Tudor Vladimirescu , zona restaurant Lintz	Drobeta , Independentei - Veterani	Drobeta , cartier Crihala , Anghel Saligni
Ajustare (%)		0%	2%	5%
Ajustare (euro)		0	563	1,601

Preț ajustat (EURO)		32,980	28,693	33,611	
UPRAFATA UTILĂ (fara balcon), m	28.30	33.00	33.00	27.00	
Ajustare unitară (euro/mp)		999.39	869.47	1244.83	
Ajustare (euro)		-4,697	-4,087	1,618	
Preț ajustat (EURO)		28,283	24,606	35,229	
Numar camere / Tip apartament	1 camere+anexe , semidecomandat	1 camera+anexe, semidecomandat	1 camera +anexe , decomandat	1 camera+anexe , decomandat	
Ajustare (%)		0%	-5%	-5%	
Ajustare (euro)		0	-1,230	-1,761	
Preț ajustat (EURO)		28,283	23,375	33,467	
Etaj	8/P+10E	8/P+10E	4/P+4E	2/P+4E	
Ajustare (%)		0%	5%	0%	
Ajustare (euro)		0	1,169	0	
Preț ajustat (EURO)		28,283	24,544	33,467	
Finisaje	medii	superioare	medii	superioare	
Ajustare (%)		-2%	0%	-2%	
Ajustare (euro)		-566	0	-669	
Preț ajustat (EURO)		27,717	24,544	32,798	
Vechime/An constructie	1970-2000	similar	similar	similar	0,2%/an
Ajustare (%)		0%	0.0%	0%	
Ajustare (euro)		0	0	0	
Preț ajustat (EURO)		27,717	24,544	32,798	
Balcon/Logie	1 balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (euro)		0	0	0	
Preț ajustat (EURO)		27,717	24,544	32,798	
Tip incalzire (termoficare)	termoficare	termoficare	termoficare	termoficare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (euro)		0	0	0	
Preț ajustat (EURO)		27,717	24,544	32,798	
Preț ajustat (EURO)-rotunjit		27,700	24,500	32,800	
Ajustare totală netă (EURO)		-5,263	-3,586	788	
Ajustare totală netă (%)		-15.96%	-12.75%	2.46%	
Ajustare totală brută (EURO)		5,263	7,049	5,649	
Ajustare totală brută (%)		15.96%	25.06%	17.65%	
Opinie: Comparabila 1, valoarea cu cele mai mici ajustari		27,800			
Valoarea estimată propusă - EURO		27,800			
Valoarea estimată propusă - LEI		138,105	0	0	4.9678
			0		Euro

Valoarea estimata de piata = 138.110 Lei sau 27.800 Euro

1Euro = 4,9678 lei

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	138.110 LEI Echivalent 27.800 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Explicarea ajustarilor .

Pentru faptul ca apartamentele sunt la oferta ,cu negocieri intre 3-20% s-a considerat o negociere de -3 % ptr. comparabile A B si C , confort 1

Pentru drepturile de proprietate , s-au considerat dreptul de proprietate integral la toate comparabilele A B si C si deprecierea a fost egala cu "0".

Raport privind stabilirea valorii de piata garsoniera , prop.UAT Drobeta Turnu Severin



Pentru conditiile de finantare , s-a considerat ca vanzarea se face "la piata " ptr. comparabile A B si C si deprecierea a fost egala cu "0".

Pentru conditii de piata , ofertele sunt prezentate in luna Octombrie 2023 , fata de subiectul aflat in evaluare care este in luna Octombrie 2023 si nu se aplica ajustari.

Ptr. localizare s-a tinut cont de amplasarea proprietatii in cadrul localitatii , a subiectului zona restaurant Lintz si s-au aplicat ajustari de)% ptr comparabila A si +3 % si +5% ptr. comparabilele B si C.

Ptr. etaj , s-au aplicat ajustari de +5 % ptr. comparabila A B situate la etajul 4/4.

Ptr. modul de compartimentare s-a aplicat o ajustarie -5% ptr. comparabilele B si C care unt decomandate , fata de subiect care este semidecomandat .

Ptr. vechimea apartamentului , nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele fiind construite in perioada 1977-1990 , ca si subiectul aflat in evaluare .

Ajustarea ptr suprafata a fost aplicata pentru a reflecta tendinta de reducere /crestere de pret , pentru suprafetele mai mici sau mai mari cuantificata relativ la diferenta de suprafata existenta intre imobilul evaluat si comparabilele utilizate .

Ptr finisaje s-au aplicat ajustari de -2% , ptr. comparabila A s C care sunt finisate superior , fata de subiec care este finisat mediu.



2. Abordare de evaluare prin Venit .

Prin aplicarea metodelor de capitalizare se estimează valoarea unei afaceri, a unei participații sau a unei acțiuni prin calcularea valorii prezente a beneficiilor viitoare. Valoarea unei întreprinderi sau a unei proprietăți imobiliare este valoarea rezultată din utilizarea tuturor factorilor componenți ai proprietății.

Valoarea de randament reprezintă suma tuturor fluxurilor nete pe care le poate genera o întreprindere sau o proprietate pentru deținătorii săi, luând în considerare factorul timp și factorul risc. Deci o proprietate imobiliară are o valoare de randament exclusiv în cazul în care este închiriată pentru un orizont de timp rezonabil și este profitabilă.

Capitalizarea reprezintă tehnica de transformare a unui venit anual constant sau care crește cu o rată anuală constantă în capital.

Capitalizarea se exprimă astfel: $V_{cap} = \frac{F}{c}$

unde: F-fluxul anual luat în considerare
c-rata de capitalizare

ținând cont de condițiile generale ale zonei pentru fluxul anual s-a estimat venitul net ce ar rezulta din închirierea locuinței în decursul unui an, luându-se în considerare următoarele elemente :

-un grad de ocupare mediu a locuinței de **80-85%** pe an

-o chirie de **185-200 Euro/lună**

- cheltuielile anuale cu impozitul pentru închiriere și cheltuielile anuale cu impozitul pe clădiri și cheltuielile de întreținere ce revin proprietarului imobilului sunt estimate la 5-10 % din veniturile anuale.

Selecția ratei de capitalizare.

În urma analizei pieței imobiliare din municipiul Drobeta , județul Mehedinți , rezultă că închirierile și tranzacțiile cu locuințe, garsoniere se încadrează astfel :

	Chiria lunara (Euro)	Preț de tranzacționare negociabil ptr. finisaj superior (Euro)
Garsoniere in Drobeta cu S = cca.28-35 mp	180-200	29.000-33.000 (negociabil 5-10%)

Ținând seama de datele avute la dispoziție, evaluatorul a procedat la determinarea și selectarea **ratei de capitalizare** utilizată pentru calculul valorii de capitalizare a locuinței , aceasta rezultand ;

2. Abordare de evaluare prin Venit .

Prin aplicarea metodelor de capitalizare se estimează valoarea unei afaceri, a unei participații sau a unei acțiuni prin calcularea valorii prezente a beneficiilor viitoare. Valoarea unei întreprinderi sau a unei proprietăți imobiliare este valoarea rezultată din utilizarea tuturor factorilor componenți ai proprietății.

Valoarea de randament reprezintă suma tuturor fluxurilor nete pe care le poate genera o întreprindere sau o proprietate pentru deținătorii săi, luând în considerare factorul timp și factorul risc. Deci o proprietate imobiliară are o valoare de randament exclusiv în cazul în care este închiriată pentru un orizont de timp rezonabil și este profitabilă.

Capitalizarea reprezintă tehnica de transformare a unui venit anual constant sau care crește cu o rată anuală constantă în capital.

Capitalizarea se exprimă astfel: $V_{cap} = \frac{F}{c}$

unde: F-fluxul anual luat în considerare
c-rata de capitalizare

ținând cont de condițiile generale ale zonei pentru fluxul anual s-a estimat venitul net ce ar rezulta din închirierea locuinței în decursul unui an, luându-se în considerare următoarele elemente :

- un grad de ocupare mediu a locuinței de **80-85%** pe an
- o chirie de **185-200 Euro/lună**
- cheltuielile anuale cu impozitul pentru închiriere și cheltuielile anuale cu impozitul pe clădiri și cheltuielile de întreținere ce revin proprietarului imobilului sunt estimate la 5-10 % din veniturile anuale.

Selecția ratei de capitalizare.

În urma analizei pieței imobiliare din municipiul Drobeta , județul Mehedinți , rezultă că închirierile și tranzacțiile cu locuințe, garsoniere se încadrează astfel :

	Chiria lunara (Euro)	Preț de tranzacționare negociabil ptr. finisaj superior (Euro)
Garsoniere in Drobeta cu S = cca.28-35 mp	180-200	29.000-33.000 (negociabil 5-10%)

Ținând seama de datele avute la dispoziție, evaluatorul a procedat la determinarea și selectarea **ratei de capitalizare** utilizată pentru calculul valorii de capitalizare a locuinței , aceasta rezultand ;

Definirea termenilor utilizati ;

Venitul brut potential (VBP) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima .

Venitul Brut Efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.

Venitul Net din Exploatare (VNE) – rezulta din deducerea cheltuielilor aferente proprietarului, din totalul veniturilor brute și anume : 5-10 % cheltuieli aferente proprietarului din totalul veniturilor brute (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii , etc).

Calculul valorii proprietății folosind capitalizarea este redat în tabelul următor:

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata - euro/lună	200	185	151
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	2,220	1,812
Grad de neocupare (20% din VBP)	480	444	362.4
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	1,776	1,450
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	192	178	145
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,728	1,598	1,305
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	33,500	29,000	32,000
Rata de capitalizare (%)	5.2	5.5	4.1
Rata de capitalizare aleasa 5,5% , apart. avand suprafata utila de 428mp , cea mai apropiata ca suprafata cu a subiectului aflat in evaluare 28,3mp , Chiria este cuprinsa intre 5-6 E/mp.			
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare 5,5 %.			

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	28.00	
Venituri brute potentiale VBP (EUR/luna)		185	6 E/MP
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2,220	
Total VBP (eur/an)		2,220	
Grad de ocupare		75%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		1,665	
Total VBE (EUR/an)		1,665	
Cheltuieli exploatare 10%		167	
Costuri reamenajare (reparatii)		-	
Venit net efectiv (EUR/an)		1,499	
Total VNE (EUR/an)		1,499	
Rata de capitalizare		5.5	
Multiplicator			
Valoare capitalizare (EUR)		27,245	
Rezulta valoarea proprietatii (EUR)		27,250 €	4.9678
Rezulta valoarea proprietatii (LEI)		135,373	



VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN VENIT (ROT.)	135370 LEI Echivalent 27.250 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1 Euro= 4,9678 lei valabil ptr. data de 26 Octombrie 2023 .



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

Prezentul raport a avut ca obiectiv evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara compusa dintr-o garsoniera si dependinte , **Sutil = 28,3 mp** , confort 1 , CF 50082-C1-U106 , nr. cadastral 50082-C1-U106 , situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Mihai Eminescu nr.35 bloc C2 , scara 1 , etaj 8 , apart.106 , jud. Mehedinti

Conform Legea 85/1992 , garsoniera este confort 1.

Datele despre dotari au putut fi preluate prin vizionare directa (Interior+ exterior) suprafata utila de calcul fiind preluata din extrasul de carte funciara prezentat, ptr. finisaje considerandu-se unul mediu. .

In urma aplicarii a 2 abordari de evaluare , Piata si Venit , au rezultat urmatoarele valori :

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	138.110 LEI Echivalent 27.800 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

SI

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN VENIT (ROT.)	135370 LEI Echivalent 27.250 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1 Euro= 4,9678 lei valabil ptr. data de 26 Septembrie 2023 .

Se observa ca prin aplicarea a 2 variante de evaluare total diferite , au rezultat valori de piata apropiate , cu o de diferenta de 1,85 % intre valori.

Fata de cele mai sus mentionate , evaluatorul considera ca valoarea de piata la care s-ar putea vinde proprietatea , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	138.110 LEI Echivalent 27.800 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

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 care a fost aleasa este data de multitudinea ofertelor de vanzari pe piata si care pot conduce la obtinerea unei valori de piata corecte.
- în condițiile de constrângere, aferente unei vânzări fortate

Raport privind stabilirea valorii de piata garsoniera , prop.UAT Drobeta Turnu Severin



(executarea ipotecii de exemplu) , prețul obținut va putea diferi semnificativ de valoarea estimată

➤ 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 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).

Expert Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Anexe:

- fotografii
- comanda de evaluare
- extrasul de carte funciara 14804/27.04.2023
- releveul garsonierei
- comparabile de vanzari apartamente , A B si C
- oferte chirii aparatamente 2 camere A B si C

Fotografii cu garsoniera aflata in evaluare



Raport privind stabilirea valorii de piata garsoniera , prop.UAT Drobeta Turnu Severin



	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. 41029/25-X.2023	 
---	---	--

APROBAT,
DIRECTOR
IĂDAT 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, nr.35, bl. C2, et.8, ap.106

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 solcitant.

ȘEF SERVICIU,
Marius Popescu

INSPECTOR,
Valentin Usturoi

Usturoi

H. Popescu

Domnule Director,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI	
DROBETA TR. SEVERIN	
INREGISTRAT NR	40866
2023 LUNA	5 ZIUA 24

Sussemnata VLĂDÎA ANAMARIA, cîştigătoare
cu cîştigul MH, NR 699457, CNP 2820306250039,
domiciliată în AR. TR. SEVERIN, STR. M. EMINESCU,
NR. 35, SC. C2, AP. 106, G. 8 prin prezenta
solicit aprobarea achiziţionării imobilului
meu sub obiect în rate lunare.

Alaşa următoarele documente:

- copie contract de închiriere NR. 4437/29.11.2022
- extras CF (dec. colectorului)
- copie c.

Gata

24.10.2023

Semnătură

Liv

TEL. 0735-218805

Domnului Director al Direcţiei Polimeri



100132809934



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

Dosarul nr. 14804 / 27-04-2023

INCHEIERE Nr. 14804

Inspector: MARIUS TUDOR

Registrator: ANDRA MARCOCI

Asistent registrator: MIRCEA-NICOLAE SIMTION

Asupra cererii introduse de VLADICA ANAMARIA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.65823169/27-04-2023 emis de brd;
- Act Administrativ nr.47/29-04-2004 emis de CONSILIUL LOCAL DR TR SEVERIN;
- Act Administrativ nr.4437/29-11-2022 emis de PRIMARIA DTS;
- Act Administrativ nr.30885/31-03-2023 emis de TAXE SI IMPOZITE DTS;
- Act Administrativ nr.699457/14-03-2023 emis de SPCLEP DTS;
- Act Administrativ nr.24/26-02-2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN DR TR SEVERIN;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.181/25-04-2023 emis de IONASCUT NICOLAE-ADRIAN;

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 120 lei, cu documentul de plata:

- Ordin de plata cont OCPI nr.65823169/27-04-2023 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211
- Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 50082-C1-U106
- se intabuleaza dreptul de INCHIRIERE pe o perioada de 5 ani, incepand cu data de 01.12.2022 pana la data de 30.11.2027 asupra A.1 in favoarea VLADICA ANAMARIA, sub C.1 din cartea funciara 50082-C1-U106 UAT Drobeta-Turnu Severin;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlul 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 50082-C1-U106 UAT Drobeta-Turnu Severin;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN
IONASCUT NICOLAE-ADRIAN
VLADICA ANAMARIA
CUREA ANDRA-LARISA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Drobeta-Turnu Severin
Adresa: Localitate: Drobeta Turnu Severin, Strada Serpentina Rosiori 1A, Cood
postal :220235 tel: 0252316874, 0252319340

Nr.cerere	14804
Ziua	27
Luna	04
Anul	2023

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare UI)

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

Domnului/Doamnei VLADICA ANAMARIA
Domiciliul Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Tudor Arghezi, Nr. 13, Jud. Mehedinti

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **14804** din data **27-04-2023**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilele au fost înregistrate provizoriu în evidența OCPI MEHEDINTI cu numerele cadastrale:

1) **50082-C1-U106**, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str MIHAI EMINESCU, Nr. 35, Bl. C2, Sc. 1, Et. 8, Ap. 106, Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, în suprafață măsurată de - și suprafață din acte 28.3 mp
Imobilele au fost înregistrate în planul cadastral întreținut de OCPI.

MENȚIUNI:

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru înscrierea imobilelor în Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MEHEDINTI la data: 09-05-2023.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
MARIUS TUDOR

*) 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,
23-06-2023

Registrator,
ANDRA MARCOCI

Asistent Registrator,
MIRCEA-NICOLAE SIMTION

Inspector,
MARIUS TUDOR

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

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



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. 50082-C1-U106 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 14804
Ziua 27
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100132809934



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Mihai Eminescu, Nr. 35, Bl. C2, Sc. 1, Et. 8, Ap. 106, Jud. Mehedinti

Părți comune: subsol tehnic fara spatii exclusive

-parter cu hol intrare in bloc , casa lifturilor , gheana pentru gunoi , casa scarii , hol intrare in apartamente.

-etajele 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 -casa lifturilor , gheana pentru gunoi , casa scarii , hol intrare in apartamente ,
uscatorie .

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50082-C1-U106	-	28,3	-	-	GARSONIERA, HOL, BAIE, CAMERA, BUCATARIE, LOGIE, SU=28.3mp,S.TOTALA=31.6mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14804 / 27/04/2023		
Act Administrativ nr. 24, din 26/02/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN DR TR SEVERIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 181, din 25/04/2023 emis de IONASCUT NICOLAE-ADRIAN; Act Administrativ nr. 30885, din 31/03/2023 emis de TAXE SI IMPOZITE DTS; Act Administrativ nr. 65823169, din 27/04/2023 emis de brd; Act Administrativ nr. 4437, din 29/11/2022 emis de PRIMARIA DTS; Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de CONSILIUL LOCAL DR TR SEVERIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 181, din 25/04/2023 emis de IONASCUT NICOLAE-ADRIAN; Act Administrativ nr. 699457, din 14/03/2023 emis de SPCLEP DTS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN , CIF:4426581	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
14804 / 27/04/2023		
Act Administrativ nr. 4437, din 29/11/2022 emis de PRIMARIA DTS;		
C1	Intabulare, drept de INCHIRIERE pe o perioada de 5 ani, incepand cu data de 01.12.2022 pana la data de 30.11.2027 1) VLADICA ANAMARIA	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Mihai Eminescu, Nr. 35, Bl. C2, Sc. 1, Et. 8, Ap. 106, Jud. Mehedinti

Părți comune: subsol tehnic fara spatii exclusive

-parter cu hol intrare in bloc , casa lifturilor , gheana pentru gunoi , casa scarii , hol intrare in apartamente.
-etajele 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 -casa lifturilor , gheana pentru gunoi , casa scarii , hol intrare in apartamente ,
uscatorie .

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50082-C1-U106	-	28,3	-	-	GARSONIERA, HOL, BAIE, CAMERA, BUCATARIE, LOGIE, SU=28.3mp,S.TOTALA=31.6mp

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 conditiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.65823169/27-04-2023 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211.

Data soluționării,
23-06-2023

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MIRCEA-NICOLAE SIMTION

(parafa și semnătura)

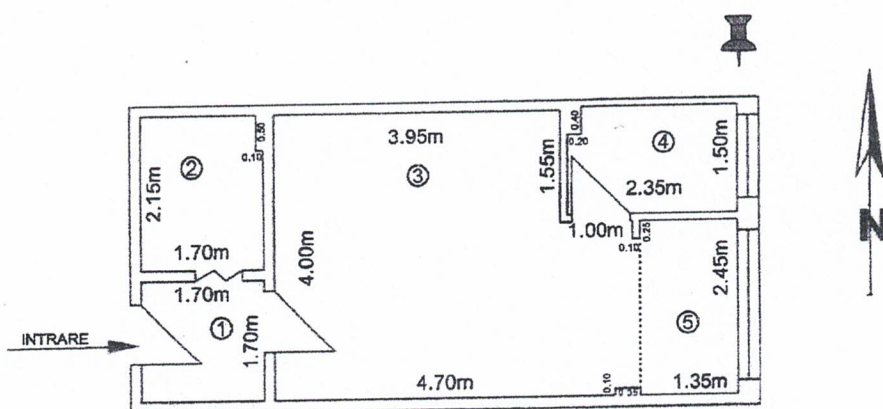
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan-relevau

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
36	895.22mp	Mun. Dr Tr Severin Str. Mihai Eminescu nr. 35, bl.C2, sc. 1, et.8 ap.106, Judetul Mehedinti	
Carte Funciara colectiva nr.	17491/N	UAT	Drobeta Turnu Severin
Cod unitate individuala(U)	36-C1-U106	CF individuala	50082-C1-U106



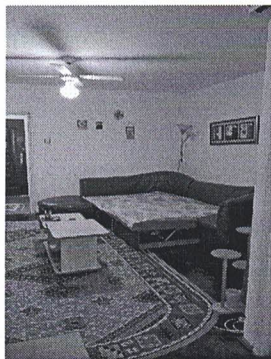
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Hol	2.9
2	Baie	3.6
3	Camera	18.4
4	Bucatarie	3.4
Suprafata Utila=28.3mp		
5	Logie	3.3
Suprafata Totala=31.6mp		
Executant, A		Data,
NICOLAE-ADRIAN IONASCUT Digitally signed by NICOLAE-ADRIAN IONASCUT Date: 2023.04.25 14:38:40 +03'00'		31.03.2023
Receptionat, S		Data,
Marius Tudor Digitally signed by Marius Tudor Date: 2023.05.09 07:06:47 +03'00'		

Oferte vanzari garsoniere Drobeta Octombrie 2023

1. Postat 07 octombrie 2023

Garsoniera zona B-lvd. Tudor Vladimirescu **33 500 €**

Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 33 m²
- An constructie: inainte de 1977
- Etaj: 8

DESCRIERE

Se vinde garsoniera in zona centrala, Blvd. Tudor Vladimirescu, amplasata la etajul 8 din 10.

In bloc se regasesc doua lifturi.

Imbunatatiri: Gresie bucatarie, Gresie+Faianja Baie, Parchet, Geamuri termopan, Boiler Baie, Aer Conditionat, Usa intrare de metal.

Toate utilitatile sunt prezente in bloc, iar gazul este tras pana la usa dar nu este racordat la imobil.

Se vinde partial mobilat.

Toate actele, utilitati, intretinere si impozit sunt la zi.

PRIVAT

Adrian

Pe OLX din **martie 2023**

Activ pe 07 octombrie 2023

Trimite mesaj **075 527 6110**

2. Postat 24 octombrie 2023

Garsoniera confort 1 29 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Compartimentare : de comandat
- Persoana fizica
- Suprafata utila: 33 m²
- Etaj: 4

DESCRIERE

Vand garsoniera confort 1 in bloc de apartamente (3 pe etaj), etaj 4, bloc cu acoperis.

Dotari: termopane, usa metal la intrare, usa termopan la logie si inchisa in termopan.

Zona aproape de scoala si gradinita, de piata.

Situata in zona Independentei cu Veterani.

PRIVAT

Marian

Pe OLX din **iunie 2014**

Activ azi la 15:03



3. Postat 05 octombrie 2023

Garsoniera confor 1 Anghel Saligny 32 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 27 m²
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 2

DESCRIERE

Tel 0033627816290 garsoniera confor 1 zona LM pe Anghel Saligny

la etajul 2

magazin supermarket Profi la scara

aproape de târg și pizzeria kraft

zona foarte liniștită și calma

suprafața utila 27mp

suprafața construită 28mp

plus debaraua vreo 3 mp in total 30mp

o camera , bucătărie, baie mare . terasa inkisa, plus debara posibilitate de a intra din garsoniera direct in debara

merita văzută

mobilită , parchet termopane , gresie faianța, boiler , frigider aragaz noi

calorimetre, apometre ,

use metalică noua

doar sa va mutați cu mâinile in buzunar

PRIVAT



George

Pe OLX din **iunie 2016**

Activ pe 05 septembrie 2023

Trimite mesaj 003 362 7816290



Oferte chirii garsoniere Drobeta
Octombrie 2023

1. Postat 24 octombrie 2023

Inchiriez garsoniera in Drobeta Turnu Severin zona centrala.200 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Compartimentare: Semidecomandat
- Suprafata utila: 31 m²
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 4/10

DESCRIERE

Inchiriez garsoniera zona Linz, D.T.Severin, complet utilata, dotata cu centrala termica pe gaz, etaj 4 din 10.

PRIVAT
Bebe

Pe OLX din **septembrie 2017**

Activ ieri la 16:59

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



2. Postat 23 octombrie 2023

Garsoniera de închiriat zona Dunărea 185 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 28 m²
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 9

DESCRIERE

Garsoniera de închiriat, zona Dunărea la etajul 9, complet mobilată și utilată. Se percepe luna în curs plus o luna garanție.

PRIVAT

ceausescuadi72

Pe OLX din **ianuarie 2022**

Activ pe 23 octombrie 2023

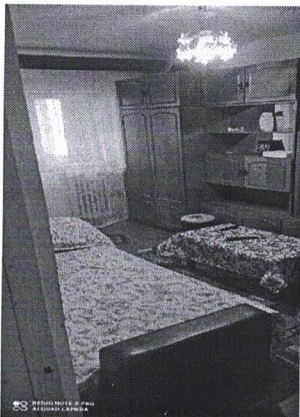
Trimite mesaj 074 827 2740



3. Postat 22 octombrie 2023

Închiriez garsonieră 151 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Compartimentare: Semidecomandat
- Suprafata utila: 27 m²
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 1

DESCRIERE

Închiriez garsonieră, etaj 1 zona Târg Veterani, Strada Alion. mobilată, utilată.

Se solicită garanție.

Disponibila din 01.11.2023

PRIVAT

valiflorea36

Pe OLX din **martie 2021**

Activ ieri la 18:03

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

ID: 237498611 Vizualizări: 524

