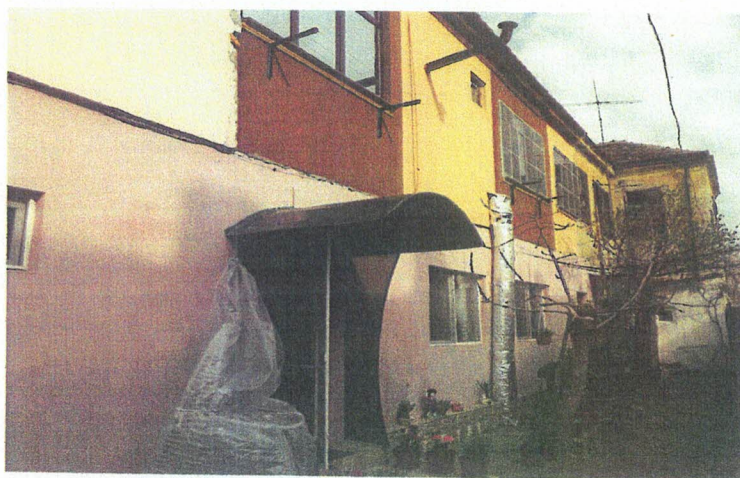


Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.70C/27.06.2025

RAPORT DE EVALUARE
privind

proprietate imobiliara compusa din **parte de imobil de casa (parter+beci)**, dintr-un imobil in structura (B+P+E) , parter cu Sc.=80,4 mp , Sutil = 64 mp si beci cu Sutila.= 8,20 mp si Sc.= 10.25 mp , CF 56729-C1-U10 Drobeta si CF 56279-C1-U11 Drobeta , **construita in anul 1965** , apartamentele 10 si 11 , cu terenul in folosinta gratuita pe durata constructie , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.169 , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 156.060 LEI sau 31.070 EURO

IUNIE 2025

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

Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din parter+beci prop. Primariei Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.4
Termenii de referinta ai evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietei.....	pag.15
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.26
Fotografii.....	pag.28
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Expert evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

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

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

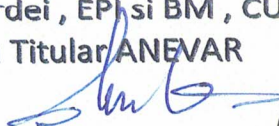
Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici; Implicarea evaluatorului în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;

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

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 , EP si BM , CUI 19384352

Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- Primaria Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 11940/28.03 2025 si a contractului de prestari servicii nr. 1726/17.01.2025 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <parte de mobil de casa in structura (P) , apart.10 > , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.169 , judetul Mehedinti.

Pentru intocmirea prezentului raport, care se bazeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si datele furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza , se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Durata de valabilitate a raportului de evaluare , depus la Directia de Patrimoniu a Primariei Drobeta Turnu Severin , este limitata in timp.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2021.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.235, apart. 10 ,judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- parte de imobil de casa in structura (B+P) , situata intr-o cladire in structura B+P+E , avand :
 - a) parter cu Sc.constr.=80,4 mp , Sutil = 64 mp , CF 56279-C1-U10 si nr. cadastral 56279-C1-U10
 - b) beci cu Sc. 10,25 mp si Sutil= 8,20 mp CF 56279-C1-U11 nr cadastral 56279-C1-U11

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , APART. 10 DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST	156.060 LEI Echivalent 31.070 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5,0236 lei , valabil ptr.17.06.2025



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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara.
- Valoarea estimata se refera la o proprietatea compusa dintr-o parte de cladire , in componenta beci+parter..
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Expert Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul
Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.235, apart. 10 ,judetul Mehedinti , dupa
cum urmeaza:

- parte de imobil de casa in structura (B+P) , situata intr-o cladire in structura
B+P+E , avand :
 - c) parter cu Sc.constr.=80,4 mp , Sutil = 64 mp , CF 56279-C1-U10 si nr.
cadastral 56279-C1-U10
 - d) beci cu Sc. 10,25 mp si Sutil= 8,2 mp CF 56279-C1-U11 nr. cadastral
56279-C1-U11

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 :

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

6. Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 17.06.2025

Data raportului este 27.06.2025

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 5,0263 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 17.06. 2023 , ora 11 , in prezenta chirasului , evaluatorul avand la dispozitie :

- releveul parterului
- extras de carte funciara.

10. Tipul valorii estimate .

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

Proprietatea evaluata este de natura unor prop. imobiliare de tip "constructie" .

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

11. Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza si in spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2021 , intrate in vigoare la 01.01.2022 astfel :

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

▪ Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

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

12. Informatii utilizate

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

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;



Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

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

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in prezenta chiriasului , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
 - proprietatea a putut fi identificata pe strada Traian nr 169 , apartamentul nr.10 , cu iesire la strada Traian , printr-o curte comuna cu alti chiriasi conform adresa din extrasul de carte funciara.
- evaluatorul a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida , valoarea estimata ptr. proprietatea identificata in raport.
- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;
 - aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client

si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;

- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- planurile de situatie si material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- 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 calificarca de a valida aceasta documentatie planul de general de situatie , aflat la dispozitie evaluatorului , se considera a fi corect , dar nu se asuma nici o responsabilitate in acesta privinta.
 - evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
 - evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
 - opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
 - raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
 - daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
 - intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
 - evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
 - nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
 - orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
 - la momentul evaluarii , proprietatea a putut sa fie identificata exact , in baza plansei cadastrale si a vecinilor din zona , existand strazi si zone marcate .
 - raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt

13. Clauze de nepublicare .

Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea 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 după această dată , perioada în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

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

14. Declarația de Conformitate.

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

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

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

15. Responsabilitatea față de terți :

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

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

- clientul acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini clientul.
- clientul acceptă valoarea de piață rezultată în condițiile menționate în raport.



PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect parte de cladire parter CF 56279-C2-U10

A1. Partea I – Descrierea proprietatii parter

Conform Extrasului de Carte Funciara 27773/17.01.2024 , CF 56279-C1-U10, nr cadastral 56279-C1-U10, , proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti , strada Traian nr.169 , apart.10 si se compune din :

- parte de imobil de casa compus din 3 camere + baie , hol si scari avand Sutil = 64 mp , Sconstr. = ~~80~~⁸⁰,4 mp .

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 27773/17.01.2024 Foaia de proprietate se mentioneaza :

27773/17.07.2024.

Act administrative nr. 47 /29.04.2004 si alte acte administrative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin ...

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

Partea a III – Foaia de sarcini.

Nu sunt .

1.1. Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect parte de cladire beci CF 56279-C2-U11

A1. Partea I – Descrierea proprietatii parter

Conform Extrasului de Carte Funciara 23179/18.06.2025 , CF 56279-C1-U11, nr cadastral 56279-C1-U11, , proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti , strada Traian nr.169 , apart.11 si se compune din :

- parte de imobil de casa compus dintr-o incapere avand Sutil = 8,2 mp , Sconstr. = 10,25 mp .

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 23179/18.06.2025 Foaia de proprietate se mentioneaza :

23179/18.06.2025.

Act administrative nr. 47 /29.04.2004 si alte acte administrative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin ...

B1. Intabulare , drept de proprietate cu titlu in domeniul privat , dobandit prin Lege



cota actual de 1/1 , în favoarea municipiului Drobeta Turnu Severin.

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu sunt .

2.Descrierea zonei de amplasare.

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populație , înregistrată la ultimul recensământ , de cca. 102.000 de locuitori și o suprafață de cca.32.000 Ha. Municipiul este așezat pe malul stâng al fluviului Dunarea , fiind străbătut de drumul European E70 București- Timisoara .

Proprietatea este amplasată , într- zona rezidențială 100% și zona mediană a municipiului .

*Artere principale de circulație : str. Traian

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

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

3.Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidențial 80%.
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 300 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 600m ,
- Unități de învățământ – Șc. Gen. la 1000 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 3000 m.
- Instituții de cult – la 600 m.
- Sedii de bănci – 800 m (BRD , BCR , ING).
- Primăria – la 900 m
- Parcuri – la 900 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1500 m
- Padure – Padurea Crihala la 3500 m

4.Utilități edilitare la limita imobilului

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zonă rezidențială 80% , cu o amplasare favorabilă , având mijloace de transport în comun la 300 m.



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

5. 5.Descrierea proprietatii , cladirea .

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

Imobil de casa construit in jurul anului 1965 , din Fisa ptr. inregistrarea caracteristicilor fizice ale imobilului..

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

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

Ptr. apartamentul 10 , din cladire , compus din 3 camere , bucatarie , hol si baie , la interior se mentioneaza finisaje superioare , fereastra din PVC cu geam termopan , usa metalica la intrare , iluminat incandescent , Hincapere = 3,5 m , pardoseli din parchet laminat , gresie si faianta la baie , corpuri sanitare , incalzire cu sobe, tencuieli gletuite , vopsea lavabila.

Finisajul apartamentului este superior , starea de intretinere fiind buna.

Degradari : nu exista

5.2.Descriere beci

Construit in anul 1965 , cu fundatii de piatra , pereti din caramida , cu resturi de tencuiala la pereti , pardoseli din beton , starea de intretinere satisfacatoare , Sutil =8,2 mp si Sc.= 10,25. Mp.



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 în perioada 1950-1970.



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor : **rezidential**.

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 insa in funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

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

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

Analiza ofertei

In usoara crestere – in comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piață este in creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată unei usoare recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip rezidential , fara posibilitati de schimbare a destinatiei.

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

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

Analiza cererii

Redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpărători, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergente a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. Potentialii cumparatori pot fi persoane fizice , cu sustinerea materiala a unor banci .

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate , aceasta este influențată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

Tendinte: o situație volatilă ce poate fi depășita prin factorii care ar putea influența in mod direct stimularea creditării ce constau intr-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 curenta si tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru ușor in favoarea OFERTEI;

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



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , s-au considerat in evaluare , abordarile de evaluare prin **Cost** .

Evaluare prin Cost.

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

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

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

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

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

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

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



costul de înlocuire brut.

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

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

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

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

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

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

- ⇒ **deteriorarea (uzura) fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - *uzura fizică recuperabilă* (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și *uzura fizică nerecuperabilă* (se referă la elementele deteriorate fizic, care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ⇒ **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - *neadecvare funcțională recuperabilă* (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe, care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și *neadecvare*

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

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

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

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

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

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

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

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

Stabilirea uzurii fizice



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

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

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

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

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

Stabilirea deprecierii din cauze externe

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

Există două metode de estimare:

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

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



1. Evaluare imobil parte de cladire - Parter , apart.10

Anexa nr. 1										5.0236
1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	Imobil de casa cu destinatie rezidentiala prop. Primaria DTS									
Amplasament	Drobeta Turnu Severin , str.Traian nr. 169 , jud. Mehedinti									
Data PIF	1965									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	Rezidential									
Regim de inaltime	Parter									
Aria desfasurata (Ad) mp	80.40									
Aria construita (Ac) mp	80.40									
Inaltime medie (m)	2,8									
	Specificatie				Descriere				Starea tehnica	
	Fundatie				beton si piatra				satisfactoare	
	Structura				zidarie caramida				buna	
	Inchideri				zidarie caramida				bună	
Elemente	Compartimentari				zidarie caramida				bună	
structurale si	Acoperis				sarpanta lemn				bună	
nestructurale	Invelitoare				tabla				bună	
	Pardoseli				gresie de trafic				buna	
					usi interioare din PVC , ferestre din PVC cu geam termopan					
	Finisaje interioare				tencuieli driscuite , zugraveli lavabile				buna	
	Finisaje exterioare				Praf de piatra				buna	
	Specificatie				Descriere				Starea tehnica	
	Electrice				220V				buna	
Instalatii	Termice				Nu				nu exista	
Utilitati	Apa , canalizare				Da				nu exista	
	Instalatii gaze				0				nu exista	
	Telecomunicatii				0				nu exista	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrikrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative									
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124 Fisa 4B				Val. de inlocuire	875	lei/mp Ad			
	Constructii				lei/mp Ad	778.75	89%			
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad	26.25	3%			
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatie baie				lei/mp Ad	70	8%			
	Total				lei/mp Ad	875				
	Ajustari									
	invelitori din tabla					15				
	Total ajustari					15				
	Total valoare unitara					890				
	Pret barem total (Pb)				lei/mp Ad	71,556				
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)									
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de	62642.216			51,641	fara TVA				
(CIB)	K2-cf evol curs leu/eur				1					
	CIB (lei)				369,519	CIB/mp(lei)				4,596
	CIB (euro)				73,557	CIB/mp(eur)				915
Estimarea	Rezistenta				Finisaje	Anvelopa si compartimentari			Instalatii	Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	globala
Imobil cu o vechime de 60 ani	61	0	0	0	0	0	0	0	0	61
Coef. Uzura = 61%	Depreciere fizica				61	225,407				
Stare buna	Depreciere functionala				0	0				
	Depreciere externa				0	0				
	Total depreciere					225,407				
4. DETERMINAREA VALORII IMPOZABILE										
Determinarea valorii de impozit.	VI=CIB - uzura fizica				CIN	CIN/mp , lei si Euro				
	CIN (lei)				144,112	1,792				
	CIN(eur)				28,687	357				
Valoarea impozit constructiei (lei)					144,112					
Valoarea impozit constructiei (eur)					28,687					

Valoarea estimata apart. 10 (rot.) = 144.110 lei sau 28.690 Euro
1 Euro = 5,0236 lei



Ajustari :

- s-au aplicat ajustar ptr vechimea de 60 de ani de 61%
- nu s-au aplicat ajustari functionale
- nu s-au aplicat ajustari din cauze externe



1.Evaluare imobil parte de cladire - Beci , apart.11

5.0253

Anexa de calcul									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Depozit subteran (beci)								
Amplasament	Drobeta Turnu Severin , str.Traian nr.169 , jud. Mehedini								
Data PIF	1965								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Beci								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp	10.25								
Aria construita (Ac) mp	10.25								
Inaltime medie (m)	4								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Fundatie			beton			satisfacatoare		
	Structura			caramida			satisfacatoare		
	Inchideri			caramida BCA			satisfacatoare		
Elemente structurale si nestructurale	Compartimentari			fara			0		
	Acoperis			placa din beton			satisfacatoare		
	Invelitoare			Nu					
	Pardoseli			beton			satisfacatoare		
	Finisaje interioare			tencuiei driscuite partial cazute			satisfacatoare		
	Finisaje exterioare			Nu					
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Electrice			220V			satisfacatoare		
Instalatii	Termice			Nu			0		
Utilitati	Apa , canalizare			Nu			0		
	Instalatii gaze			Nu			0		
	Telecomunicatii			Nu			0		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor , Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare 115 Fisa 76			Val. de inlocuire			960 lei/mp Ad		
	Constructii			lei/mp Ad			921 96%		
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii Electrice			fara			lei/mp Ad 13 3%		
	Instalatii sanitare			fara			lei/mp Ad 0 2%		
	Instalatii termice			fara			lei/mpAd 0 1%		
	Total			lei/mp Ad					
	Val. de inlocuire corectata						934		
	Pret barem			lei/mpAd			9,574		
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
	K1-cf aviz INCERC la data de			380,960			32,013.00 fara TVA		
	K2-cf evol curs leu/eur						1		
	CIB (lei)+compartimentari			30,648 (lei)			2,990		
	CIB (euro)			6,099 eur)			595		
Estimarea depreciilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
Imobil cu o vechime de 60 ani	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Stare de intretinere satisfacato	Depreciere fizica			61			18,695		
Coef. Uzura = 61%	Depreciere functionala						0		
	Depreciere externa						0		
	Total depreciere						18,695		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea valorii de piata	VI=CIB - uzura			CIN			CIN/mp		
	CIN (lei)			11,953			1,166		
	CIN (eur)			2,378			232		
Valoarea de piata constructiei (lei)				11,953					
Valoarea de piata constructiei (eur)				2,378					

Valoarea estimata de piata ptr.beci (rot.) = 11.950 lei sau 2.380 Euro
1 Euro = 5,0236 lei



Ajustari :

- s-au aplicat ajustar ptr vechimea de 60 de ani de 61%
- nu s-au aplicat ajustari functionale
- nu s-au aplicat ajustari din cauze externe
-

Centralizator al valorilor obtinute

Nr. crt	Denumirea constructiei	Valoarea (lei) fara TVA	Valoarea (Euro) fara TVA
1	Parte de imobil , in structura parter cu Sutil = 64 mp si Sc. = 80,40 mp	144.110	28.690
2	Parte de imobil , in structura beci cu Sutil = 8,2 mp si Sc. = 10,25 mp	11.950	2.380
Total		156.060	31.070



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.169 , apart. 10 si 11 , , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- parte de imobil de casa in structura (B+P) , situata intr-o cladire in structura B+P+E , avand :
 - e) parter cu Sc.constr.=80,4 mp , Sutil = 64 mp , CF 56279-C1-U10 si nr. cadastral 56279-C1-U10
 - f) beci cu Sc. 10,25 mp si Sutil= 8,20 mp CF 56279-C1-U11 nr cadastral 56279-C1-U11

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

La data vizionarii , apartamentele respectau compartimentarea din extrasul de carte funciara..

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , APART. 10 DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST	156.060 LEI Echivalent 31.070 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5,0236 lei , valabil ptr.17.06.2025

Argumente care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele privind valoarea sunt:

➤ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport.

➤ valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.

Pe piețele imobiliare , valorile pot evolua ascendent sau descendent , o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar si nu este liniară.

- valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din parter+beci prop. Primariei Drobeta Turnu Severin

Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare
- cererea de cumparare
- extras de carte funciara a apartmentul nr.10
- extras de carte funciara apartamentului nr.11
- releveul apartamentului nr.10
- releveul apartamentului nr.10
- foaia colectiva
- fisa de inregistrare a caracteristicilor principale ale cladirilor
-

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



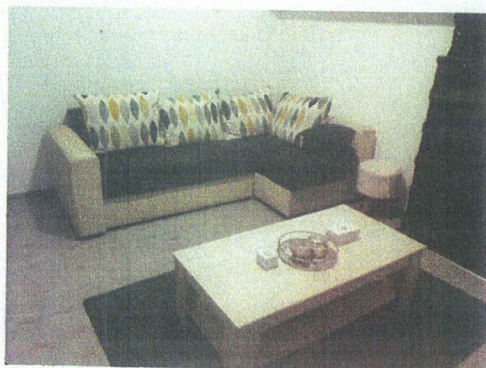
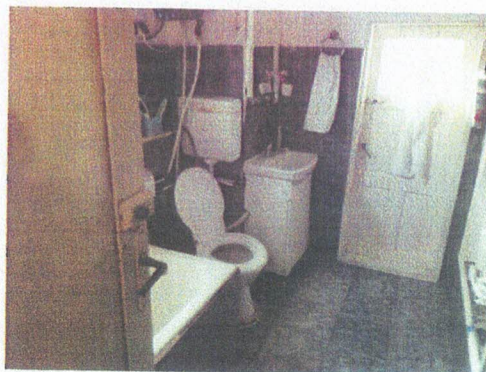


Imagini cu part. nr. 10

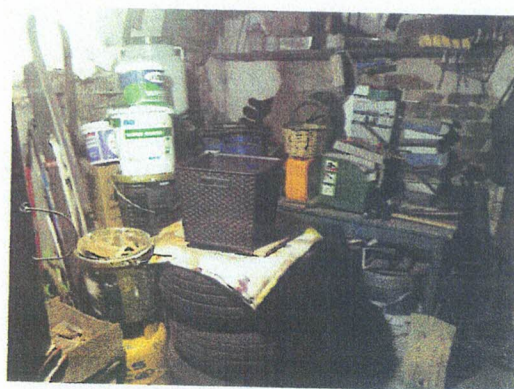
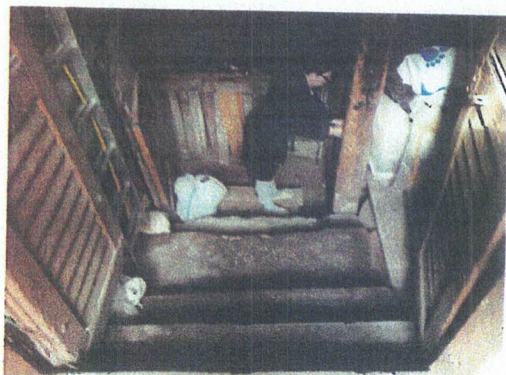


Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din parter+beci prop. Primariei Drobeta Turnu Severin

ROMANIA A EVALUATORILOR ALTE
 Evaluatur autorizat
 BORDEI OCTAVIAN
 Legitimatia Nr. 10866
 Valabil 2025
 u Secretar
 Specializarea: EPI, EBM
 ANEVAR



Imagini cu apart. 11 –Beci



	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. <i>11.940/28.03.2025</i>	
---	--	---

APROBAT,
DIRECTOR
RADU LĂPĂDAT

NOTĂ DE COMANDĂ
Expert evaluator A.N.E.V.A.R.
BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.



Având în vedere contractul de servicii nr. 1726/17.01.2025 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea Rapoartului de evaluare pentru următorul imobil :

- Drobeta Turnu Severin, strada Traian, numărul 169, scara 5, etaj P, apartament 10 (compus din 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, hol), având suprafața utilă de 64 mp, înscris în CF 56279-C1-U10 și NC 56279-C1-U10

Terenul de sub construcție se vor da în folosință gratuită pe durata existenței construcțiilor.

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

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 1726/17.01.2025, după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

INSPECTOR,
DARIA MINCIUNĂ



DOMNULE DIRECTOR

SURSEM NATUL SCHIOPESCU CONSTANTIN CU DOMICILIUL ÎN
DROBETA-TURNUL SEVERIN, STR. TRAIAN 169 ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ
AL SPAȚIULUI LOCATIV SITUAT ÎN ÎMBOZUL DE MAI SOS VĂ ROG SĂ-MI
BINEVOITI A-MI APROBA CUM PĂRAREA ACESTUIA CU PLATA ÎN RATE
VĂ MULTUMESC!

30.07.2024



0723/882/139

DOMULUI DIRECTOR AL DIRECTIEI PATRIMONULUI

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE
SERIA MH NR 542468

IDENTITY
CARD



Nume/Nom/Last name

Nume/Nom/Last name

ȘCHIOPESCU

SCHOLAR
Prenume/Prenom/First name

CONSTANTIN

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc nasterre/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.MH Sat.Peri (Com.Husnicioara)

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.MH Mun.Drobeta-Turnu Severin

Str. Traian nr. 169

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Dr.Tr.Severin

Valabilitate/Validite/Validity

06.07.17-01.10.2077

502 МН

IDROUSCHIOPESCU<<CONSTANTIN<<<<<<<<<

MH542468<4ROU5910014M771001212505256

ROUMANIE ROMANIA ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY CARD



Name/Nom/Last name

ȘCHIOPESCU

Prénome/Preinom/First name

RUXANDRA

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.MH Com.Breznița-190

Domiciliu/Adresse/Address

Jud. MH Mun. Drobeta-Turnu Severin
Str. Traian nr. 100

Str. Traian nr. 169
Emisă de Deliberare nr. 1/2011

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCL EP Dr. Tr. C...

Valabilitate/Validite/Validity
5.08.14-08.05.2024

502  MH

IDROUSCHIO PESCU<<RUXANDRA<<<<<<<<<<<<<

MH461184<3ROU6405087F240508922505291

DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

PROPRIETAR:

PRIMĂRIA DR. TR. SEVERIN

ADRESA IMOBILULUI:

str. Traian, nr. 169

sc. 5, et. P, ap. 10

mun. Drobeta Turnu Severin

jud. Mehedinți

EXECUTANT : SC TOPO IUCO COMPANY SRL



100171040034

Incheiere Nr. 27773 / 17-07-2024



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

Dosarul nr. 27773 / 17-07-2024

INCHEIERE Nr. 27773**Registrator:** GABRIEL PREDA**Asistent:** BIBICA ZARAFESCU

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

- Act Administrativ nr.76404/16-07-2024 emis de Primăria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.27589/10-07-2024 emis de Primăria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.47/29-04-2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 56279-C1-U10
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, sub B.1 din cartea funciara 56279-C1-U10 UAT Drobeta-Turnu Severin;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN
TCACI IULIAN

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

Data soluționării,

18-07-2024

Registrator,

GABRIEL PREDA

Asistent Registrator,

BIBICA ZARAFESCU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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



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. 56279-C1-U10 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	27773
Ziua	17
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100171040034



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str. TRAIAN, Nr. 169, Sc. 5, Et. P, Ap. 10, Jud. Mehedinti
Părți comune: pod, acoperis, casa scarii, holuri, depozit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	56279-C1-U10	-	64	12%	38mp	Apartamentul este compus din: trei camere, bucătărie, baie, hol și scări.

B. Partea II. Proprietari și acte

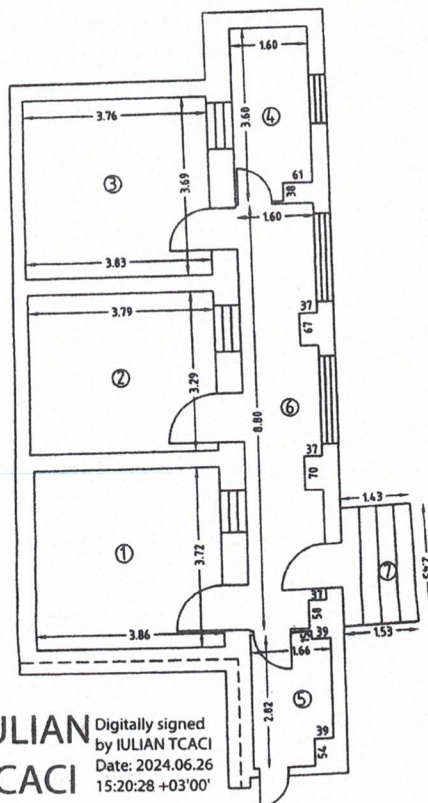
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27773 / 17/07/2024		
Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 27589, din 10/07/2024 emis de Primăria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 76404, din 16/07/2024 emis de Primăria Dr. Tr. Severin;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, CIF:4426581		

C. Partea III. SARCINI .

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

RELEVU
Scara 1 : 100

Nr. Cadastral al terenului		Adresa imobilului	
56279		Mun. Dr. Tr. Severin, str. Traian, nr. 169, sc. 5, et. P, ap. 10, jud. Mehedinți	
Carte Funciară Nr.	56279-C1	UAT	Drobeta Turnu Severin
Cod unitate individuală(UI)		CF individuală	56279-C1-U10



IULIAN
TCACI

Digitally signed
by IULIAN TCACI
Date: 2024.06.26
15:20:28 +03'00'

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	CAMERĂ	14.2
2	CAMERĂ	12.6
3	CAMERĂ	14.0
4	BUCĂTĂRIE	5.5
5	BAIE	4.4
6	HOL	13.3
Suprafața utilă = 64.0mp		
7	SCĂRI	3.6
Suprafața totală = 67.6mp		
Executant, SC TOPO IUCO COMPANY SRL Aut. Seria RO-B-J nr. 1936		Data 06.2024
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1936 SC TOPO IUCO Clasa III CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0223 TCACI IULIAN Recepționat		Data

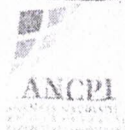
Cruceru
Petre

Semnat digital de
Cruceru Petre
Data: 2024.07.17
12:30:07 +03'00'



100120554028

Incheiere Nr. 23179 / 18-06-2025



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

Dosarul nr. 23179 / 18-06-2025

INCHEIERE Nr. 23179

Registrator: GABRIEL PREDA

Asistent: BIBICA ZARAFESCU

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

- Act Administrativ nr.63977/17-06-2025 emis de Primăria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.22616/17-06-2025 emis de Primăria Dr. Tr. Severin;
- Act Administrativ nr.47/29-04-2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu
documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 56279-C1-U11
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat mod dobandire lege in
cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, sub B.1 din cartea
funciara 56279-C1-U11 UAT Drobeta-Turnu Severin;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN
TOACI IULIAN

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

Data soluționării,

23-06-2025

Registrator,

GABRIEL PREDA

Asistent Registrator,

BIBICA ZARAFESCU

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



ANCP

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56279-C1-U11 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 23179
Ziua 18
Luna 06
Anul 2025

Cod verificare
100120554028



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str. TRAIAN, Nr. 169, Sc. 4, Et. S, Ap. 15

Părți comune: pod, acoperis, casa scarii, holuri, depozit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	56279-C1-U11	-	8,2	2%	6mp	Apartamentul este compus din: beci.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

23179 / 18/06/2025

Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 63977, din 17/06/2025 emis de Primăria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 22616, din 17/06/2025 emis de Primăria Dr. Tr. Severin;

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1

A1

1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, CIF:4426581

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

NU SUNT

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Mehedinți, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin,
Str. TRAIAN, Nr. 169, Sc. 4, Et. S, Ap. 15

Părți comune: pod, acoperis, casa scării, holuri, depozit

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	56279-C1-U11	-	8,2	2%	6mp	Apartamentul este compus din: beci.

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

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

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

Data soluționării,

23-06-2025

Data eliberării,

1 / 1

Asistent Registrator,

BIBICA ZARAFESCU

(parafa și semnătura)

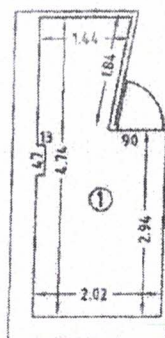
Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

RELEVU
Scara 1 : 100

Nr. Cadastral al terenului	Adresa imobilului		
56279	Mun. Dr. Tr. Severin, str. Traian, nr. 169, sc. 4, et. S, ap. 15. jud. Mehedinți		
Carte Funciară Nr.	56279-C1	UAT	Drobeta Turnu Severin
Cod unitate individuală(UI)		CF individuală	56279-C1-UI1



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)	Nivel
I	BECI	8.2	S
Suprafața utilă = 8.2mp			
Executant,		Data	
SC TOPO IUCO COMPANY SRL		06.2025	
Aut. Seria RO-B-J nr. 1936			
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1936 SC TOPO IUCO COMPANY SRL Clasa III		CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0223 TCACI IULIAN Recepționer	
		Nicoleta Cristina Dragoi	Digitally signed by Nicoleta Cristina Dragoi Date: 2025.06.20 15:42:12 +03'00'

**IULIAN
TCACI**

Digitally signed
by IULIAN TCACI
Date: 2025.06.17
15:57:31 +03'00'

84	Instalati sanitare (sapi si canalizare) (DA sau NU)		NU
85	Instalatie de baie (DA sau NU)		NU
86	Instalatie de incalzire (DA sau NU)		NU
87	Instalatie de aer conditionat (DA sau NU)		NU
88	Instalatie de iluminat (DA sau NU)		DA
89	Instalatie de spălare (numai pentru case cu cel puțin 3 + 1 etaj) (DA sau NU)		NU
90	Instalatie interioară de aer condiționat (DA sau NU)		NU
91	Instalatie de hidroraz la căldură care are cel puțin 3 + 1 etaj	montat si in bucarie	serveste numai ca circuit (DA sau NU)
92			serveste si altă încălzire (DA sau NU)
93			montate in alte încălziri (DA sau NU)
94	Instalatie de gaze la bucătărie (DA sau NU)		NU
95	Instalatie de aer condiționat (DA sau NU)		NU
96	Instalatie de aer condiționat (DA sau NU)		NU
97	Instalatie de aer condiționat (DA sau NU)		NU
98	Instalatie de aer condiționat (DA sau NU)		NU
99	Instalatie de aer condiționat (DA sau NU)		NU
100	Instalatie de aer condiționat (DA sau NU)		NU

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

COMITETUL EXECUTIV AL SFĂTULUI POPULAR

Turnu - Severin

SECȚIUNEA Gospodăriei Comunitare

ÎNTRĂPRINDEREA Agr. Coop. Prod. Lăc.

RAIONUL Turnu - Severin

ORAȘUL REGIONAL Turnu - Severin

ORAȘUL Turnu - Severin

COMUNA

STR. V. Măgioranu NR. 8 TEL. 6.2.1

FIȘA

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

FORMULARUL R 2

Nr. sectorial de lucru	38
Nr. grupului de secțiune	2
Nr. fișei divergențe contabile	
Nr. de inventar	
Nr. fișei R 1	
Nr. fișei R 2	209

1	Codul	142333
2	Denumirea obiectului	Clădire de locuit individuală
3	Locul unde se află, Orașul (comuna) componentă	Sătul (localitatea)
4	Anul când a fost construită	Strada
5	Durata de serviciu (în ani)	Nr. 12.7
6	Norma (Dn)	70
7	Conștient (Dc)	-
8	Rămăie (Dr)	70

8	Valoarea de inventar - lei	440.000
9	Valoarea de înlocuire - lei	404.200
10	Gradul de uzură în %	10%
11	Expresia valorii (în lei)	404.200
12	Valoarea rămasă (în lei)	363.700

CALCULUL DESPĂȘURAT AL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. fișei din catalog	Specificarea elementelor componente și a termenilor de corecție după catalog	Unitatea de referință	Cantitatea (măsurată)	Valoarea de înlocuire indicată în catalog (în lei/unitatea de referință)	Modul de calcul al valorii de înlocuire	Valoarea de înlocuire calculată în lei	Observații
1		3	4	5			
5	Clădire de locuit individuală	m ² p.d.	57,5	7,15			
10	X adăugă puterea p.d.	m ² p.d.		7,20			
11	X scade p.d. (amplasament, schimbare)	m ² p.d.		19			
14	X adăugă puterea p.d.	m ² p.d.	60	7,20			
					57,5 x 7,15 + 60 x 7,20 - 19 x 7,20	404.200	

JUDETUL MEHEDINTI
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
PENTRU SUPRAFETELE CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ
NR. 4643/31.01.2024

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE :

1. Intre Municipiul Drobeta Turnu Severin, reprezentat prin domnul Marius Vas Screciu – Primar si Mirela Pasat – Secretar, denumit in continuare LOCATOR si

2. **D-l Schiopescu Constantin** cu domiciliul in Mun. Drobeta - Turnu Severin, **Traian** , nr. **169**, posesoare a **C.I.** seria **MH**, nr. **542468**, eliberat de S.P.C.L.E.P. Dr. Severin, avand termen de valabilitate **06.07.2017-01.10.2077**, C.N.P. **1591001250525** calitate de LOCATAR principal si

3. **D-na Schiopescu Ruxandra** cu domiciliul in Mun. Drobeta - Turnu Severin, **Traian** , nr. **169**, posesoare a **C.I.** seria **MH**, nr. **461184**, eliberat de S.P.C.L.E.P. Dr. Severin, avand termen de valabilitate **25.08.20214-08.05.2024**, C.N.P. **2640508250529** calitate de LOCATAR secundar , in baza a **Legii locuintei nr. 114/1996** a interve prezentul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. Primul in calitate de locator inchiriaza, iar al doilea in calitate de locatar (chiriaza) cu chirie locuinta situata in Municipiul Drobeta Turnu Severin, str. **Traian**, nr. **169**, conform fisei suprafetei locative inchiriate pentru el si familia sa , care fac parte integrala din prezentul contract.

Art.2. Locuinta care face obiectul inchirierii se predă in stare de folosinta instalatiile si inventarul prevazut in procesul verbal de predare - primire, incheiat in partile contractante.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Termenul de inchiriere este de **5 ani** cu incepere de la **01.02.2024** pana la data de **31.01.2029**.

La expirarea termenului, locatarul (chiriasul) are dreptul la reinnoirea contractului in conditiile legilor speciale in domeniu.

In cazul in care partile nu convin asupra reinnoirii contractului de inchiriere locatarul (chiriasul) este obligat sa paraseasca locuinta la expirarea termenului contractului, fara alta formalitate.

Art.4. In cazul parasirii definitive a domiciliului de catre titularul contractului inchiriere sau al decesului acestuia, inchirierea continua, dupa caz:

a) in beneficiul sotului sau al sotiei, daca este mentionat in contractul inchiriere si a locuit efectiv cu titularul;

b) in beneficiul descendentilor, daca acestia erau mentionati in contractul inchiriere si daca au locuit efectiv cu titularul.

In lipsa persoanelor care pot solicita locuinta potrivit celor de mai sus, contractul de inchiriere inceteaza in termen de 30 zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului de inchiriere sau la data inregistrarii decesului.

IV. MODUL SI PLATA CHIRIEI:

Art.5. Chiria lunara este de 160 lei , calculata in conformitate cu prevederile legale, cum este stabilita prin fisa de calcul a chiriei care face parte integranta din prezentul contract.

Tariful de baza lunar al chiriei (lei/mp) se actualizeaza in functie de rata anuală inflatiei prin Hotararea de Guvern.

In caz de litigiu intre parti, locatarul (chiriasul) este obligat la plata chiriei prevazuta in contractul de inchiriere pana la data executarii efective a evacuării.

In caz de modificare a temeiului legal de calcul al chiriei, aceasta se va recalcula corespunzator.

In caz de neplata, executarea silita se va face pe baza contractului de inchiriere prezentul contract avand valoare de in scris autentic constituind titlu executoriu.

Art. 6. Plata chiriei se face prin depunere numerar la caseria unitatii, pana la cel tarziu al lunii pentru luna care se face plata, a contravalorii chiriei, dupa care chiriasul va fi scutit de intarziere.

Neplata in termen a chiriei atrage dupa sine o penalitate de 0,1% pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi lucratoare care urmeaza aceleia cand suma devenit exigibila, fara ca penalitatea sa poata depasi chiria restanta.

Suma calculata cu titlu de penalitati de intarziere se va incasa cu prioritate urmand ca abia dupa ce aceasta a fost incasata sa se procedeze la incasarea si operarea chiriei restante cat si a celei ajunse la scadenta.

Chiria stipulata in contract se va recalcula ori de cate ori este rezultatul unei erori.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art.7. LOCATORUL are urmatoarele obligatii :

- a) – sa predea locatarului (chirisului) locuinta in stare normala de folosinta;
- b) - sa urmareasca achitarea si plata chiriei la termenul scadent, iar in caz contrar sa ia toate masurile pentru recuperarea debitului in termenul de prescriptie de 3 ani.

Art.8 LOCATARUL (CHIRIASUL) are urmatoarele obligatii:

- a) - sa execute lucrari de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructii si a instalatiilor in folosinta exclusiva;
- b) – sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc comun elementele de constructii, de instalatii, obiectele si dotarile aferente.
- c) toate utilitatile necesare locuintei, cat si reparatiile locuintei se vor face la costul avizul scris al locatorului;

- d) sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;
- e) sa predea locatarului locuinta in stare de folosinta si de curatenie cu obiect de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire;
- f) sa comunice locatarului schimbarea locului de munca si orice fel de modificare a venitului net lunar pe familie, de natura sa determine valoarea chiriei, precum si cu privire la numarul membrilor sai de familie, in termen de 30 de zile de la aparitia producerii sau modificarii sub sanctiunea rezilierii contractului;
- g) sa prezinte anual adeverinta cu privire la veniturile nete pe familie;
- h) sa nu efectueze modificari interioare de natura a schimba destinatia incaperilor;
- i) sa plateasca chiria la termenul stabilit;
- j) sa nu schimbe destinatia spatiului inchiriat, care este numai de "locuinta";
- k) sa nu cedeze sau sa subinchirieze total sau partial in favoarea unei persoane.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI:

Art. 9. Rezilierea contractului de inchiriere se face in urmatoarele conditii:

- a) la cererea locatarului (chiriasului) inainte de termenul stabilit in contract, la conditia notificarii prealabile intr-un termen de minimum 60 de zile;
- b) cand locatarul (chiriasul) nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;
- c) cand locatarul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror bunuri aferente lor sau daca instrainat fara drept parti ale acestora;
- d) cand locatarul sau vreun membru al familiei are un comportament care impiedica convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
- e) locatarul nu a respectat clauzele contractuale;
- f) pentru neuz pe o perioada de 3 luni;
- g) rezilierea se face in baza contractului de inchiriere care constituie executiv, urmata de evacuare.

Art. 10 Locatarul are dreptul sa verifice, in mod periodic, modul in care locatarul (chiriasul) foloseste si intretine suprafata locativa inchiriată si modul in care sunt folosite si intretinute partile de instalatii comune ale cladirii, locatarul avand obligatia de a permite accesul reprezentantilor locatarului pentru a efectua aceste verificari.

Art. 11 Contractul de inchiriere nu se prelungește in urmatoarele cazuri :

- a) titularul de contract sau membrii de familie mentionati in contract sunt proprietarii unei locuinte corespunzatoare ori au instrainat o locuinta corespunzatoare dupa data 01.01.1990.
- b) locatarul (chiriasul) a schimbat total sau partial destinatia ori structura interioara a locuintei fara avizul scris al locatarului si fara aprobarile legale;
- c) locatarul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor sau bunurilor aferente acestora ori a instrainat fara drept parti ale acesteia;
- d) locatarul sau vreun membru al familiei are un comportament care impiedica convietuirea sau care impiedica folosirea normala a locuintei;

d) locatarul este rau platnic si nu a respectat data scadenta pentru plata chiriei.

VI. LITIGIILE:

Art.12. Litigiile ce decurg din derularea prezentului contract, cu exceptia evacuarii, vor solutiona pe cale amiabila, iar in caz contrar, pe calea instantelor de judecata.

Art.13. Evacuarea locatarului (chiriasului) pentru nerespectarea clauzelor contractuale va face in termen de 5 zile prin notificare.

Art.14. Clauzele contractuale se vor completa de drept cu prevederile art. 1777-1835 C. civil.

Art.15. In cazul in care imobilul va fi revendicat de catre fostul proprietar in temeiul Legii nr. 10/2001 sau va fi dobandit prin Hotarare judecatoreasca ramasa definitiva irevocabila, Primaria municipiului Drobeta Turnu Severin va fi exonerata de orice raspundere, incetand de drept relatiile contractuale cu aceasta fara nicio alta formalitate.

Art.16. Prezentul contract s-a incheiat in dublu exemplar, cate unul pentru fiecare parte, avand ca anexe fisa suprafetei locative, fisa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare si fisa cu membrii de familie care locuiesc impreuna cu titularul de contract.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,

PRIMAR,
Screciu Marius

SECRETAR,
Păsat Mirela

DIRECTOR ECONOMIC,
Bîzoi Ana Maria

DIRECTOR D.P.,
Lăpădat Radu

CONSILIER JURIDIC,
Popescu Marius

INSPECTOR.
Usturoi Valentin

Schioepescu Constantin

Schioepescu Ruxandra



FISA DE CALCUL

PENTRU STABILIREA CHIRIEI INCEPAND CU LUNA **Februarie 2024**
DETINUTA DE CHIRIASUL **Schiopescu Constantin**

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif (lei/mp)	Suma (col. col.)
0	1	2	3	
1.	CAP.A.CALCULUL CHIRIEI LA SUPRAFATA UTILA Suprafata locuibila platita cu tariful de baza	40.83	0.84	34
2	TOTAL I	-	-	
3	Reducere cu 15% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a camerelor situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperis	-	-	
4	Reducere cu 10% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei lipsite de instalatii de apa, canal,electricitate sau numai una ori niciunele dintre acestea	-	-	
5	Reducere cu 10% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei construita din materiale inferioare ca paianta, chirpici si lemn	-	-	
6	TOTAL II reduceri (rd.3 + rd.4 + rd.5)	-	-	
7	TOTAL III chirie de baza pe suprafata locuibila (TOTAL I+TOTAL II)	-	-	
8	Dependinte principale	27.13	0,34	9
9	Alte dependinte	11.00	0,19	2
10	IV. CHIRIE DE BAZA CALCULATA LA SUPRAFATA UTILA	-	-	45
11	TOTAL CHIRIE MAJORATA CU coeficient de majorare conf. art. 26- O.U.G 40/99 (coeficient de zona x chirie totala de baza)	3.5 X 45.61=159.64		
3.5 X 45.61=159.64=160 LEI				

Nr. Crt.	Elementr componente pentru calculul chiriei	Venit mediu net lunar/ membru de familie	Venit mediu net lunar/ familie	Suma platita
12.	Valoarea de piata a chiriei lunare conform venitului mediu net lunar pe familie anul 2021 conf. art. 31 al.1 din O.U.G. nr. 40/99 .			160 L
	Valoarea de piata a chiriei lunare conform venitului mediu net lunar pe familie la data de _____ conf. art. 31 al.1 din OUG 40/99	-	-	-
	Valoarea de piata a chiriei lunare conform venitului mediu net lunar pe familie la data de _____ conf. art. 31 al.1 din OUG 40/99	-	-	-
	Valoarea de piata a chiriei lunare conform venitului mediu net lunar pe familie la data de _____ conf. art. 31 al.1 din OUG 40/99	-	-	-

Nr. Crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tari (lei/mp)	Suma (col.2xcol.3)
0	1	2	3	4
1	TOTAL CURTE SI GRADINA aferenta locuintei inchiriate (cota parte determinate proportional cu suprafata utila detinuta in exclusivitate de locatarul principal), calculate la tariful de baza	-	-	-
2	Coeficientul de majorare conform art. 30 coroborat cu art. 26-al.2	-		
3	TOTAL CHIRIE CURTE SI GRADINA	-	-	-

LOCATOR,

LOCATAR,

DIRECTOR,
DIRECȚIA PATRIMONIU
Lăpădat Radu

Schiopescu Constantin

CONSILIER JURIDIC,
Popescu Marius

Schiopescu Ruxandra

INSPECTOR,
Usturoi Valentin

Usturoi

**TITULARUL CONTRACTULUI DE INCHIRIERE SI MEMBRII DE FAMILIE
CARE LOCUIESC IMPREUNA**

Nr. Crt	Nume si Prenume	Calitatea pe care o are membrul de familie in raport cu titularul contractului de inchiriere	Anul nasterii	Unitatea unde lucreaza	Adresa unitatii	Venit mediu net lunar
1.	Schiopescu Constantin	titular	1959	Pensionar	-	-
2.	Schiopescu Ruxandra	sotie	1964	F.O.	-	-
3.	Schiopescu Adelina-Lavinia	fiica	1985	F.O.	-	-
4.	Schiopescu Eduard Andrei	nepot	2012	minor	-	-
5.	-	-	-	-	-	-
6.	-	-	-	-	-	-
7.	TOTAL	-	-	-	-	-

LOCATOR,
DIRECTOR,
DIRECȚIA PATRIMONIU
Lăpădat Radu

CONSILIER JURIDIC,
Popescu Marius

INSPECTOR,
Usturoi Valentin

LOCATAR,
Schiopescu Constantin
Schiopescu Ruxandra

FISA
SUPRAFETE LOCATIVE INCHIRIATE IN

Municipiul Drobeta Turnu Severin, sector -, str. Traian, nr. 169, bloc -, scara -, a) situat la nivelul (etaj) 1; b) incalzire sobe cu lemne; c) apa curenta da; d) canalizare, da; e) instalatie electrica da; f) constructie din materiale inferioare nu;

Date privind locuinta inchiriata:

Nr. crt	DENUMIREA LUCRARII	Suprafata (mp)	IN FOLOSINTA	
			Exclusiva	Comuna
0	1	2	3	4
1	I Suprafata locuibila	40.83	Da	-
2	Camera	14.63	Da	-
3	Camera	12.71	Da	-
4	Camera	13.49	Da	-
5	Camera	-	-	-
6	II . Dependinte principale	27.13	Da	Da
7	Hol	-	-	-
8	Bucatarie	4.56	Da	-
9	Baie	-	-	-
10	Wc	5.55	-	Da
11	Culoar	11.70	Da	-
12	Camara	-	-	-
13	Chicineta	1.05	-	Da
14	Oficiu	-	-	-
15	Debara	-	-	-
16	Antreu	3.77	Da	-
17	Tinda	-	-	-
18	Veranda	0.50	-	Da
19	Magazine zid	-	-	-
20	III . Alte dependinte	11.00	-	Da
21	Terasa	-	-	-
22	Balcon	-	-	-
23	Beci	11.00	-	Da
24	Boxe	-	-	-
25	Logii	-	-	-
26	Spalatorii	-	-	-
27	Uscatorii	-	-	-
28	IV. Total suprafata utila	78.96	-	-

Suprafata curtii si gradinii aferente imobilului 330 mp, din care: suprafata curte aferenta 32 mp.

- a) subsol, etaj, mansarda, niveluri;
- b) centrala, sobe cu gaz, alte mijloace de incalzire;
- c) in locuinta in cladire, in curte, in strada;
- d) in locuinta in cladire, in curte, in strada;
- e) da sau nu;
- f) da sau nu.

Certificam ca datele inscrise in prezenta fisa corespund intru totul situatiei existente in teren.

LOCATOR,

DIRECTOR,
DIRECȚIA PATRIMONIU
Lăpădat Radu

LOCATARI,

Schiopescu Constantin

CONSILIER JURIDIC
Popescu Marius

Schiopescu Ruxandra

INSPECTOR,
Usturoi Valentin

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFEȚELE DE TEREN (CURȚI ȘI GRĂDINI)

Cap. I Partile Contractante:

- 1.1. **Municipiul Drobeta Turnu Severin** cu sediul in str. Mareșal Averescu, nr. 2, jud. Mehedinți, C 4426581, Cod Iban: RO 77TREZ46121A300530XXXX deschis la Trezoreria Drobeta Turnu Severin reprezentat prin Primar Marius Screciu in calitate de locator pe de o parte și
- 1.2. **D-l Schiopescu Constantin** cu domiciliul in Mun. Drobeta - Turnu Severin, str. Traian , nr. 169 posesor a C.I. seria MH, nr. 542468, eliberat de S.P.C.L.E.P. Dr. Tr. Severin, avand termen de valabilitate 06.07.2017-01.10.2077, C.N.P. 1591001250525 în calitate de locatar principal si
- 1.3. **D-na Schiopescu Ruxandra** cu domiciliul in Mun. Drobeta - Turnu Severin, str. Traian, nr. 169 posesoare a C.I. seria MH, nr. 461184, eliberat de S.P.C.L.E.P. Dr. Tr. Severin, avand termen de valabilitate 25.08.2014-08.05.2024, C.N.P. 2640508250529 in calitate de locatar secundar in teminul prevederilor Hotararii Consiliului Local nr. 57/28.05.2002 pe de altă parte;

Având în vedere:

- ✓ dispozițiile art. 1777 și urm. C. Civ.;
- ✓ H.C.L. Drobeta Turnu Severin nr.313/30.10.2017 pentru aprobarea Regulamentului privind închirierea unor terenuri din domeniul public sau privat al municipiului Drobeta Turnu Severin;

părțile au decis să încheie prezentul Contract de închiriere, denumit in continuare "CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE" și aplicarea următoarelor clauze:

Cap. II Obiectul Contractului

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă închirierea terenului (curti si gradini) aflat in foloarea comună în suprafață totală de 37 mp situat în Drobeta Turnu Severin, str. Traian, nr. 169, aflate în locuinței închiriate in baza prevederilor Legii nr. 114/1996.

(2) Terenul arătat la alin. 1 face parte din domeniul privat al municipiului Drobeta Turnu Severin.

Cap. III Durata Contractului

Art. 2 (1) Durata contractului este de 5 ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către părți cu incepere de la 01.02.2024 pana la data de 31.01.2029.

(2) Contractul poate fi prelungit cu acordul părților .

Cap. IV Evaluarea chiriei

Art.3 Chiria lunara este de **5,00 lei**, calculata in corformitate cu prevederile legale (Ordonanta Urgenta a Guvernului nr. 40/08.04.19; H.G. nr. 310/2007).

Tarifrul lunar al chiriei (lei/mp) se actualizeaza in functie de rata anuala a inflatiei prin Hotarare de Guvern, pana la 31 ianuarie a fiecarui an.

In caz de modificare a temeiului legal de calcul al chiriei, acesta se va recalcula corespunzator.

Art. 4 (1) Plata sumei datorate de către locatar, prevăzută la art. 3 se poate face la casieria Direcției Patrimoniu- Drobeta Turnu Severin sau prin Ordin de plată la Trezoreria Drobeta Turnu Severin în cont RO 77TREZ46121A300530XXXX, la finele fiecărui trimestru.

(2) Pentru neachitarea sumelor datorate la termenele scadente se percep penalități de întârziere în cuantum de **0.5%** pentru fiecare zi de întârziere, **penalitățile neputând depăși cuantumul sumelor datorate.**

(3) Suma calculata cu titlu de penalitati de intarziere se va incasa cu prioritate urmand ca abia dupa ce aceasta a fost incasata sa se procedeze la incasarea si operarea chiriei restante cit si a celei ajunsa la scadenta.

Cap.V Drepturile și obligațiile proprietarului

Art.5 (1) Locatorul are dreptul de a inspecta terenul ce face obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către locatar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului.

(3) În situația în care se constată că locatarul nu își îndeplinește întocmai și la termen obligațiile asumate, locatorul (proprietarul) are dreptul de a declanșa procedura rezilierii cu notificare prealabilă a locatarului și cu plata de daune - interese.

Art.6 (1) **Proprietarul își asuma angajamentul de a nu încheia acte de dispoziție referitoare la terenul ce face obiectul prezentului contract sau părți din acesta.**

(2) Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe locatar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Cap. VI Drepturile si obligatiile locatarului

Art.7 (1) Locatarul are dreptul de a folosi terenul ce face obiectul contractului, **terenul aflându-se în folosinta comuna cu ceilalți colocatari ai imobilului.**

Art.8 (1) Locatarul nu are dreptul sa-si delimiteze terenul inchiriat prin executare de imprejmuit atata timp cat nu obtine in prealabil acordul locatarului cu iesirea din folosinta comuna a terenului respectiv si autorizatia conform Legii nr. 50/1991, asa cum a fost ea modificata ulterior.

(2) Locatarul nu are dreptul sa ridice constructii (inclusiv anexe) pe terenul in folosinta comuna (curti si gradini) atata timp cat nu solicita si obtine concesionarea terenului de la Primaria municipiului Dr. Tr. Severin.

(3) În situația în care subsolul terenului închiriat este afectat de rețele edilitare gospodărești (apă canal, cablu de electricitate, etc.) acestea vor fi deviate pe cheltuielile locatarului.

(4) Locatarul are obligația de a achita la termenele scadente suma datorată conform art. 3 și 4 din contract.

(5) In cazul in care locatarul isi manifesta dorinta de a concesiona sau cumpara terenul inchiriat urmeaza a se adresa Primariei municipiului Dr. Tr. Severin conform prevederilor Hotararii Consiliului Local nr. 128/26.09.2003 si metodotogiei de aplicare.

Cap. VII Răspunderea contractuală

Art.9 (1) Nerespectarea de către una din părțile contractante a obligațiilor asumate atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Părțile sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau mod necorespunzător total sau parțial a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forta majoră sau cazul fortuit. Forta majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

Cap. VIII Litigii

Art.10 (1) Orice litigiu în legătură cu încheierea, executarea sau rezilierea contractului se soluționează pe cale amiabilă.

(2) În cazul neînțelegerii între părți cu privire la soluționarea litigiilor apărute pe parcursul executării contractului, acestea se pot adresa instanțelor judecătorești de drept comun.

Cap. IX Notificari

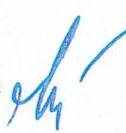
Art. 11 În sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabilă și îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare primită, la adresa părților menționată în Cap. I din contract.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

Primar – Screciu Marius - 

Secretar General – Păsat Onuța - 

Director economic – Bîzoi Ana Maria 

Director Direcția Patrimoniu – Lăpădat Rădu 

Consilier Juridic – Popescu Marius 

Inspector – Usturoi Valentin 

LOCATAR,

Schiopescu Constantin 

Schiopescu Ruxandra

