

Client
Primaria Drobeta Turnu Severin

1
ANEXA NR. 1 la
HCL nr. — / — .09.2025
Nr.78 A2 /25.08.2025

**RAPORT DE EVALUARE
privind**

estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare , compusa din apartament cu 2 camere si dependinte , Sutil = 50 mp , confort 1 , CF 50233-C1-U14 , nr. cadastral CF 50233-C1-U14 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , B-dul Mihai Viteazu nr.16A bloc M11 , scara 3 , etaj 4/4 , apart.18 , jud. Mehedinti



Valoarea estimata de piata (rot.) = 255.600 lei sau 50.500 Euro

AUGUST 2025

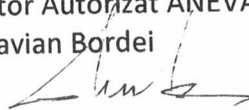
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport privind stabilirea valorii de piata ptr. apart. 2 camere , prop.Primaria 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.18
Analiza datelor	pag.19
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	pag.26
Fotografii.....	pag.28
Anexe.....	fara paginatie

Expert Evaluator Autorizat ANEVAR
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 2025 , 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 adevărate și corecte, 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 2025;

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 si BM , leg. 10866

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre :

- UAT Drobeta Turnu Severin – Consiliul Local

In urma comenzii d-voastre 30341/20.08.2025 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru imobilul " **Apartament cu 2 camere si dependinte** " situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , B-dul Mihai Viteazu nr.16A. .

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 , aflat in posesia d-voastra 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 2025 .

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara compusa din apartament cu 2 camere si dependinte , **Sutil = 50 mp** , confort 1 , CF 50233-C1-U14 , nr. cadastral CF 50233-C1-U14 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , B-dul Mihai Viteazu nr.16A bloc M11 , scara 3 , etaj 4/4 , apart.18 , jud. Mehedinti Conform Legea 85/1992 , apartamentul este confort 1.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	255.600 LEI Echivalent 50.500 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

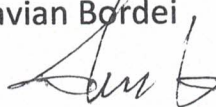
- **valoarea de piață** = suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent 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 un apartament cu 2 camere , confort 1.
- Valoarea reprezinta 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 un notar public..
- 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 Bordei



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

Prezentul raport a avut ca obiectiv evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara compusa din apartament cu 2 camere si dependinte , cu **Sutil = 50 mp** , confort 1 , CF 50233-C1-U14 , nr. cadastrala CF 50233-C1-U14 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , B-dul Mihai Viteazu nr.16A bloc M11 scara 3 , etaj 4/4 , apart.18 , jud. Mehedinti

Conform Legea 85/1992 , apartamentul 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 superior..

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	255.600 LEI Echivalent 50.500 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

SI

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN VENIT (ROT.)	254.230 LEI Echivalent 50.230 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1 Euro= 5,0611 lei valabil ptr. data de 20 August 2025 .

Se observa ca prin aplicarea a 2 variante de evaluare total diferite , au rezultat valori de piata apropiate , cu o de diferenta de 0,5% 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.)	255.600 LEI Echivalent 50.500 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 forțate (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 Evaluator Autorizat ANEVAR

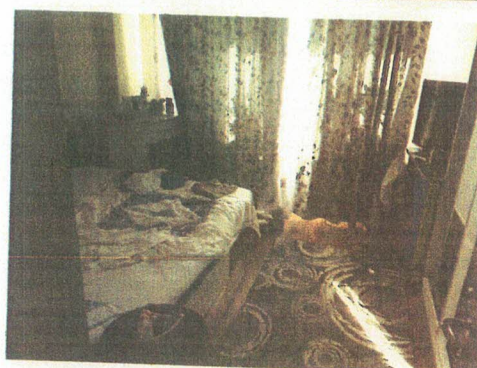
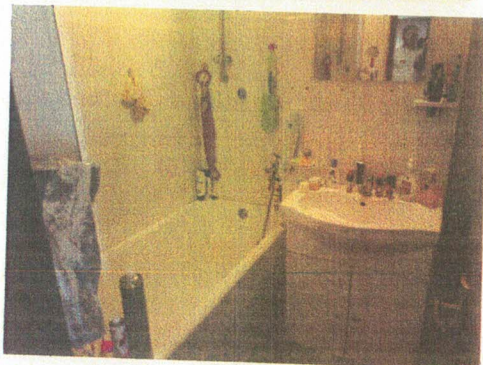
Octavian Bordei




Anexe:

- fotografii
- comanda de evaluare
- cererea de cumparare
- CI cumparator
- extrasul de carte funciara
- releveu apart.
- comparabile de vanzari apartamente 2 camere , A B si C
- oferte chirii aparatamente 2 camere A B si C

Fotografii cu apartamentul aflat in evaluare
municipiul Drobeta Turnu Severin , B-dul Mihai Viteazu nr.16A ,
bloc M11 , scara 3 , etaj 4/4 , apart.18 , jud. Mehedinti



Raport privind stabilirea valorii de piata ptr. apart. 2 camere , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



Raport privind stabilirea valorii de piata ptr. apart. 2 camere , prop.Primaria Drobeta Turnu Severin

Oferte vanzari apart. 2 camere Drobeta
August 2025

1. Apartament 2 camere str.Orly (Crihala) 50. 000 EUR negociabil

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă

Valabil din 8/20/2025 6:12:32 AM



Specificații

Suprafata utila 50 m²

Numar camera 2 camere

Compartimentare : decomandat

Descriere

Vand apartament 2 camere ,suprafata de 52,6 mp in zona Crihala , bloc caramida, etaj 4 cu acoperis pe toata suprafata blocului, cu multiple imbunatatiri instalatie electrica si sanitara noua, gazul in curs de instalare platit pana la usa calorifere legate la centrala (electrica...la finalizarea conductei de gaz nu se schimba decat centrala,) termopane, usi etc.....apartamentul este spatios, luminos si foarte calduros iarna.....doua locuri de parcare rezervate..... la doar cateva minute de mers pe jos gasiti Spitalul Judetean, Gen 14,etc.

ID anunț: 1751994188

Telefon validat



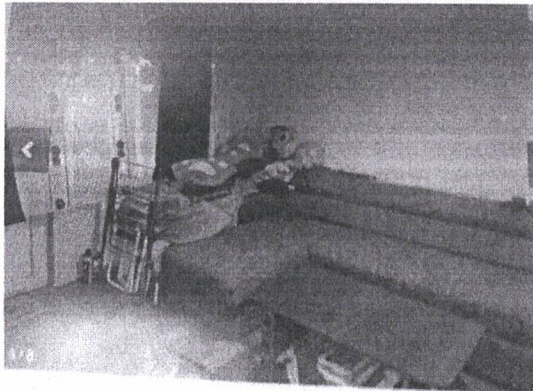
Silvia Pauna

Vezi toate anunțurile



2.Apartament 2 camere , Drobeta Turnu Severin **53.000 EUR** negociabil
1039 EUR/m²

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă
Valabil din 8/19/2025 4:00:39 PM



Specificații

Suprafata utila 51 m²

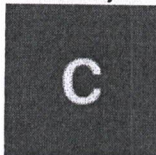
Numar camera 2 camere

Compartimentare : semidecomandat

Descriere

- apartament 2 camere , cartier Kiseleff, bloc A6, etaj 3.
- gazul este plătit și este tras la ușă.
- termopane, uși schimbate , finisaj superior

ID anunț: 1753099158



cristian pristoleanu

Vezi toate anunțurile

Tel. 0746/208460



3. Vînd apartament decomandat etaj 4 cu multiple întrebuințări

50 000 EUR, negociabil 1000 EUR/m²

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă

Valabil din 7/31/2025 10:17:19 AM



Specificații

Suprafata utila 50 m²

Descriere

Vînd apartament decomandat cartier Topolnita ,confort 1 Cu îmbunătățiri instalații electrice schimbată instalații sanitare și instalații termice fara probele cu izolație este aproape noua.doua Ap de aer.etc

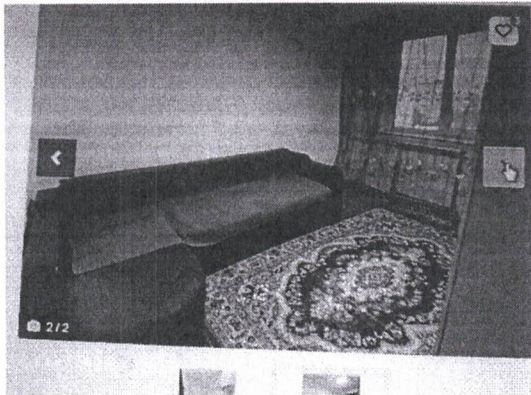


Giani Dragut



Oferte chirii apart. 2 camere Drobeta
August 2025

1. Închiriez apartament 2 camere **200 EUR**
Valabil din 23/07/2025 2:56:15 PM



Specificații

Suprafata utila 50 m²
Numar camera 2 camere

Descriere

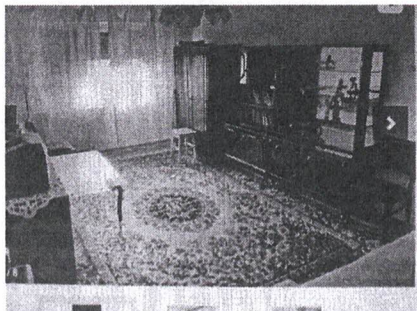
Închiriez apartament cu 2 camere etaj 4 pe strada Orly la 3 minute de spitalul Județean și la 5 minute de generală 14. Se închiriază pe termen lung. Are instalația sanitară nouă în baie cu boiler nou, instalația electrică nouă, calorifere cu tot cu instalație noi. Costul la regie pe timpul iernii este foarte mic.

Ivașcu Andra Mariana

Telefon : 0742/527375



2.Închiriez apartament 2 camere decomandat **220 EUR**
Valabil din 5/8/2025 8:23:46 AM



Specificații

Suprafata utila 55 m²
Numar camera 2 camere

Descriere

Închiriez apartament 2 camere spațios,decomandat pe lângă piața Meva, complet mobilat și utilat.Frigider si canapea noi, nefolosite. Tv plasma in sufragerie. Merita vazut. Preț 220 euro pe luna+ o luna garanție + cheltuielile lunare la utilități
Pentru detalii, va rog sa sunați la: sau . P

lefon validat

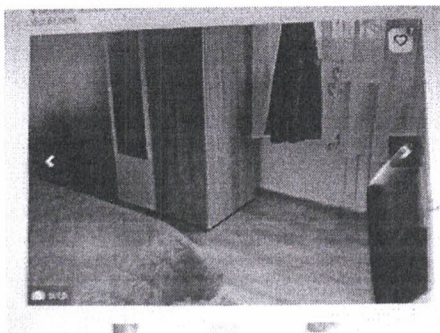
Simona

Vezi toate anunțuri

Telefon 0774/098943



3. Inchiriez ap 2 cam et 3 , zona CET , 250 EUR
Valabil din 26/07/2025 9:29:14 AM



Specificații

Suprafata utila 57 m²

Numar camera 2 camere

Descriere

inchiriez ap 2 cam , et 3 mobilată si utilata asa cum arată în poze . Pt detalii discutam la telefon . Cheltuieli de întreținere foarte mici . Pub

vio

Telefon 0741/063684

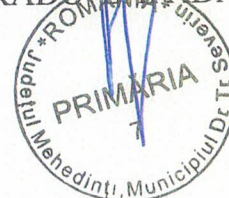




UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN
Strada Maresal Averescu nr. 2
Drobeta Turnu Severin
Tel: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17
E-mail: primaria@primariadrobeta.ro
Directia Patrimoniu
Nr. 30341/20.08.2025



APROBAT,
DIRECTOR
RADU CĂPĂDAT



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 următoarele imobile :

- Drobeta Turnu Severin, strada Bd Mihai Viteazu, nr, 16A, bl. M11, sc.3, ap.18, având suprafața construită 63 mp, suprafața utilă de 50 mp, înscrisă în CF 50233-C1-U14.

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

Plata în cuantum de 700 lei pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 1726/17.01.2025, după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solcitant.

CONSILIER JURIDIC,
MARIUS POPESCU

H. Popescu



Domnule Director

Subiemisața. BADEȘU MARIANA-SIMONA
domiciliată în DR TR SEVERIN
B. DR. MINAI VITAZU NR 16A BL. M
SEB. AP. 18 ET 4. Vă rog a-mi
aprobă cuprinderea apartamentului
menționat mai sus în care
locuiesc. eu contact de înregistrare
NR. 2023/01022018.

DATA 13. XII 2022.

0755493870

SEMNATURA

Bădescu Alina

07568742

DOMNULUI DIRECTOR AL DIRECȚIEI
PATRIMONIULUI DR TR SEVERIN

ROMANIA

IDENTITY
CARD

SERIA MH NR 547736

203081023
Name/Nom/Last name
P...

YDQ76

BĂDESCU

Prenom/Prename/First name
MARTINE

MARIANA-GINA

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc nastero/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.DJ Com.Motăte
Domiciliu/Adresă

Jud. MH Mun. Drobeta-Turnu Severin
Bd. Mihai Viteazul nr. 144

3d.Mihai Viteazu nr.16A bl.M11 sc.3 ap.18

SPCLEP Dr.Tr.Severin

Varabilitate/Validitate/Validity
29.08.17-10.08.2027

502  MH

IDROUBADESCU<<MARIANA<GINA<<<<<<<<<
MH547736<5POH<300

MAH547736<5ROU6308100F270810422505253



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. 50233-C1-U14 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	33278
Ziua	20
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193364395



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Bdul MIHAI VITEAZU, Nr. 16A, Bl. M11, Sc. 3, Et. 4, Ap. 18

Părți comune: casa scarii, subsol tehnic, terenul construit si neconstruit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50233-C1-U14	63	50			sufragerie, hol , bucatarie debara , camera , dormitor , baie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
30157 / 06/10/2011			
Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DR TR SEVERIN (act administrativ nr. 4/15-01-2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DR TR SEVERIN; act administrativ nr. 1766/29-05-1980 emis de S.P.J.MH);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN			

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Bdul MIHAI VITEAZU, Nr. 16A, Bl. M11, Sc. 3, Et. 4, Ap. 18

Părți comune: casa scarii, subsol tehnic, terenul construit si neconstruit

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50233-C1-U14	63	50	-	-	sufragerie, hol , bucatarie debara , camara , dormitor , baie

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

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

Data și ora generării,

20/08/2025, 09:14

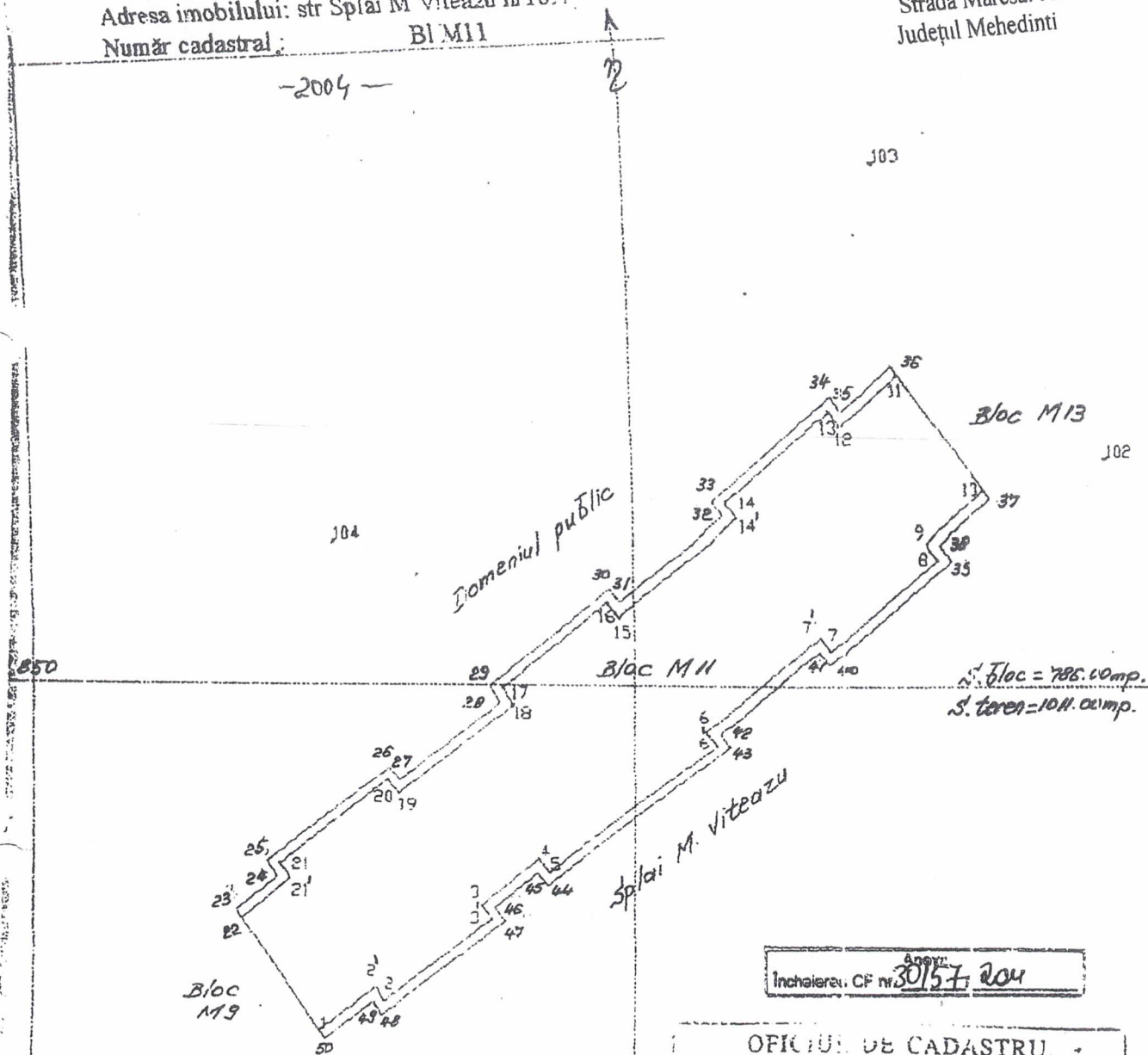
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

Scara 1 : 500

intravilan

Județul MEHEDINȚI
Teritoriul adm. Dr. Tr. Severin
Cod SIRUTA 109 782
Adresa imobilului: str Splai M Viteazu nr 16A
Număr cadastral: BIM11

Numele si prenumele proprietarilor:
PRIMARIA DROBETA TURNU SEVERIN
Adresa: Mun. Drobeta Turnu Severin
Strada Maresal Averescu ,nr.2
Județul Mehedinți



Inchiriere, CF nr. 30157/2014

OFICIUL DE CADASTRU,
GEODEZIE SI CARTOGRAFIE

Județul MEHEDINȚI

Nr. inreg. 3325 data 19.06.2014

VERIFICAT SI RECEPTIAT:

Inspector, Valentin

Data: 19.06.2014

Sistem de proiectie Stereografică
Numele și prenumele executantului
Ing Motorga Aurel nr. 079
P. C. Motorga Aurel

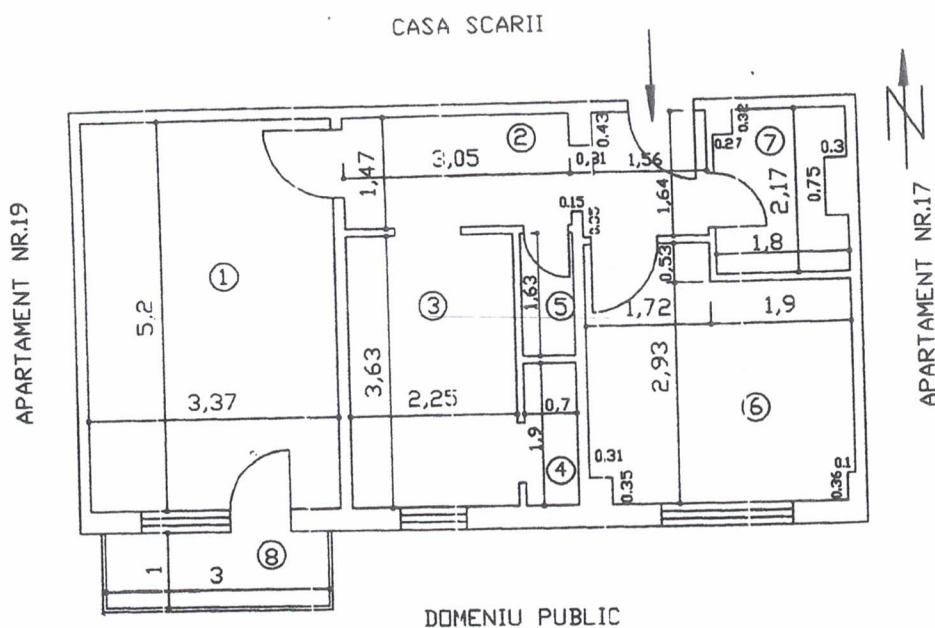
Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie
Mehedinți

RELEVEU APARTAMENT

Scara 1 : 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
2004	1011 mp	Mun. Drobeta Turnu Severin, B-dul Mihai Viteazu, numarul 16A, Bloc M11, scara 3, etaj 4, apartament 18, Județul Mehedinți
Carte Funciară Nr.	17643/N	UAT Drobeta Turnu Severin
Cod unitate individuală	2004-C1-U58	CF individuală

50233-C1-U14



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Sufragerie	17.52 mp
2	Hol	7.36 mp
3	Bucatarie	8.17 mp
4	Debara	1.33 mp
5	Camara	1.14 mp
6	Dormitor	11.37 mp
7	Baie	3.59 mp
Suprafața utilă = 50.48 mp		
8	Terasa	3.00 mp
Suprafața utilă totală = 53.48 mp		
Suprafața construită = 63.37 mp		
EXECUTANT		Data
SC GEOMIR SRL		05.10.2011
RECEPȚIONAT		



JUDETUL MEHEDINTI
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ A
MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinația de locuință
nr. 2023 / 01.02.2018

Municipiul Drobeta Turnu Severin, cu sediul în str. Mareșal Averescu nr.2, județul Mehedinți, avînd CUI 4426581 și contul RO77TREZ46121300205XXXXX deschis la Trezoreria Drobeta-Turnu Severin, reprezentată legal prin Marius Screciu-primar și jr. Mirela Pasat-secretar și **Badescu Mariana-Gina**, C.N.P.2630810250525, C.I. seria MH nr.547736, emisa de SPCLEP Dr.Tr. Severin la 29.08.2017, în calitate de chiriaș, în baza dispozițiilor art. 1777-1835 din Codul civil, art.1033-1048 din Codul de procedură civilă, Legii locuinței nr.114/1996 republicată H.G.nr.1275/2000, a intervenit prezentul contract:

CAP. I OBIECTUL INCHIRIERII

Primul, în calitate de proprietar, închiriază iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din localitatea Drobeta Turnu Severin, **Bd. Mihai Viteazu nr. 16A, bl.M11, sc.3, ap.18, et.4**, compusă din 2(doua) camere în suprafață de 29,42 mp. (camera 17,64 mp, cameră 11,78 mp., cameră-mp, cameră - mp, cameră - mp), dependințe în suprafață de 22,18 mp.(baie-4,01mp,bucatarie-8,19 mp, debara-1,23mp, camara -1,38mp debara- mp si hol-7,37 mp) alte dependinte (terasa.) folosite in exclusivitate si mp_ folositi in comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei astfel:

- | | |
|----------------------------------|----------|
| • BADESCU MARIANA-GINA | -TITULAR |
| • BADESCU VILI-MARIAN | -FIU |
| • BADESCU IONELA-MADALINA | -NORA |
| • BADESCU PAVEL-ALEXANDRU | -NEPOT |

Locuința descrisă la Cap. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul – verbal de predare – primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este 5 ani, potrivit procesului verbal de mai sus, cu începere de la data de **01.03.2018** pînă la data de **28.02.2023**, cu posibilitatea reînnoirii dacă pe parcursul perioadei nu au existat litigii între părți.

CAP.II CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI INCHIRIATE

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de **66 lei**, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria se actualizează în funcție de rata anuală a inflației în conformitate cu prevederile art.27, alin 2, din OUG nr.40/1999.

Chiria se datorează începînd cu data de **01.03.2018** și se achită în numerar la casieria D.P. din str.Mihail Kogalniceanu nr.2, bl. VT3 - parter pînă la data de 30 ale lunii, pentru luna în curs.Neplata la termen a chiriei atrage o penalitate de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întîrziere, începînd cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

A. Proprietarul se obligă :

- să predea chiriașului locuința ce urmează să fie închiriată;
- să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- să asigure chiriașului liniștită și utilă folosință a locuinței pe tot timpul închirierii;

B. Chiriașul se obligă:

- să ia în primire locuința închiriată;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- să folosească bunul închiriat cu prudență și diligență;
- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a locuinței închiriate;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să plătească contravaloarea serviciilor furnizate, agent termic, apa rece, canal, gunoi menajer, energie electrică, agenților economici prestatori cât și celelalte cheltuieli de regie calculate de către asociația de proprietari sau de către cei în drept în lipsa asociației de proprietari;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să permită accesul în locuința sa, pe baza de legitimație, a reprezentanților Primăriei, sau a altor societăți comerciale de specialitate, pentru efectuarea unor controale sau pentru înlăturarea unor avarii;
- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să ia toate măsurile de prevenire și stingere a incendiilor;
- să nu lase surse de foc nesupravegheate;
- să nu încarce instalația electrică peste puterea instalată;
- să nu depoziteze substanțe inflamabile sau care pot lua ușor foc în apropierea surselor de căldură;
- să nu folosească aparate de încălzit sau instalații cu improvizații;
- răspund de toate pagubele produse în caz de incendiu și suportă contravaloarea prejudiciilor aduse și daunele provocate;
- să predea proprietarului, la mutarea din locuința, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul - verbal de predare - primire întocmit la preluarea locuinței.

CAP. IV INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți sau după caz prevăzut de lege fără a fi necesară o înștiințare prealabilă în situația în care chiriașul nu solicită în scris prelungirea contractului de închiriere.

Contractul de închiriere încetează și prin denunțare de către una din părți (proprietar, chiriaș) prin notificare cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.

CAP.V REZILIEREA CONTRACTULUI

În situația în care, fără justificare una din părțile contractului de închiriere nu-și execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului cu solicitarea plății de daune - interese de către partea culpabilă.

Proprietarul poate solicita rezilierea contractului de închiriere în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acestora din urmă le-a îngăduit în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobilele aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.

În situația în care chiriașul modifică locuința ori îi schimbă destinația sau dacă o întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe proprietar acesta din urmă poate cere rezilierea contractului cu plata de daune-interese.

În cazul în care chiriașul nu a achitat la termen timp de 3 luni consecutive debitul format din chirie și utilități, cu majorările de întârziere.

CAP.VI EVACUAREA CHIRIAȘULUI

Atunci când dreptul chiriașului de a folosi imobilul închiriat s-a stins ca urmare a încetării închirierii prin expirarea termenului, prin acțiunea proprietarului, prin neplata chiriei precum și din orice altă cauză și proprietarul dorește să intre în posesia imobilului, acesta va notifica chiriașul, în scris prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

Dacă chiriașul care a fost notificat în condițiile prezentului capitol a părăsit imobilul, proprietarul poate intra în posesia acestuia, de drept, fără nicio procedură judiciară de evacuare.

În situația în care se produce evacuarea chiriașului acesta este obligat la plata chiriei prevăzută în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate proprietarului până la acea dată.

CAP.VII SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Chiriașul nu poate să subînchirieze total sau parțial spațiul pe care îl deține în calitate de chiriaș.

Este interzisă de asemenea cesiunea totală sau parțială a contractului de închiriere privind spațiul aflat în folosința chiriașului.

CAP.VIII NOTIFICAREA ÎNTRE PĂRȚI

În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.

Notificarea se poate face pe cale poștală, prin fax sau prin înmînare pe bază de semnătură de primire.

CAP.IX FORȚA MAJORĂ

Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau de executarea în mod necorespunzător a oricărei obligații contractuale dacă a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.



CAP.X SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă.

În cazul în care rezolvarea eventualelor litigii nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

CAP.XI CLAUZE FINALE

Modificarea prezentului contract se face numai prin actul adițional încheiat între părțile contractante.

Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 01.02.2018 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

Badescu Mariana-Gina

PRIMAR,
Marius-Vasile



SECRETAR,
Mirela Pasat

DIRECTOR ECONOMIC,
Bizoi Ana Maria

DIRECTOR D.P.,
Radu Lapadat

SEF SERVICIU,
Marius Popescu

ÎNTOCMIT,
Similariu Ionut



ANEXA NR. 1.

parte integranta din contractul de inchiriere

inregistrat la nr. 2023 / 01.02.2018

ZONA

Bd. Mihai Viteazu nr. 16A, bl.M11, sc.3, ap.18, et.4,

FISA
DE CALCUL

PENTRU STABILIREA CHIRIEI INCEPAND CU LUNA 01.03.2018

DETINUTA DE CHIRIASUL: **Badescu Mariana-Gina**

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp.)	Tarif (lei/mp)	Suma (col.2 x col.3)
0	1	2	3	4
1.	CAP.A.CALCULUL CHIRIEI LA SUPRAFATA UTILA Suprafata locuibila platita cu tariful de baza	29,42	0,84	24,71
2	TOTAL I			24,71
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			
9	Alte dependinte	22,18	0,34	7,54
10	IV. CHIRIE DE BAZA CALCULATA LA SUPRAFATA UTILA	3,09	0,19	0,59
11	TOTAL CHIRIE MAJORATA CU coefficient de majorare conf. art. 26-O.U.G 40/99 (coefficient de zona x chirie totala de baza)	32,84	X2	66

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 trebuiesc 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

IV.2. **Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.**

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, *valoarea* este influențată de *costul* necesar conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui *activ* poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când *activul* este utilizat optim.

Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un *activ*, o *datorie* sau un grup de *active* și/sau de *datorii*. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este **fizic posibilă**, se va avea în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil;

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie **permisă din punct de vedere legal**, este necesar să fie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea *activului*, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;

(c) cerința ca utilizarea să fie **fezabilă din punct de vedere financiar** ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Pentru o justificare analitică a acestei opinii consideram ca imobilul de evaluat este transformat în spațiu de birouri.

În general, profilul de activitate al potențialilor chiriasi care se orientează către spațiu de birouri, format din 2 camere, decomandat, situat la etajul 1/4 la unui bloc de apartamente de bloc este destul de restrâns, și anume: poate fi sediu de societate fără trafic cu persoane, cu puțini angajați. Totuși, o cerință primordială a acestor firme pentru a închiria astfel de spații este vâdul comercial - în principiu, spațiul trebuie să fie situat pe o arteră principală foarte circulată sau să fie la parter de bloc, apartamentul în cauză fiind situat într-o zonă rezidențială.

Chiriile pentru spații de birouri amenajate în blocuri de apartamente similare celui evaluat sunt mai mari decât pentru spațiile rezidențiale. Utilizarea ca spațiu de birouri presupune dotări/ îmbunătățiri suplimentare specifice acestei utilizări) dar și obținerea unor autorizații de construire care sunt foarte greu de obținut.

Deci rezultă ca **cea mai bună utilizare o reprezintă utilizarea actuală, respectiv proprietate rezidențială.**



PREZENTAREA SI ANALIZA DATELOR

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 estimată în raport,
- aplicarea abordărilor 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 2025* 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 apartament cu 2 camere, prin Piața

Grila de negociere

Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	COMPARABILA 3
Preț de oferta (EURO)	50,000	53,000	50,000
Ajustare mobilier (euro)	0	0	0
Pret ajustat	50,000	53,000	50,000
Marja de negociere estimată (2-10%)	-2%	-2%	-2%
Marja de negociere estimată (EURO)	-1,000	-1,060	-1,000
Preț de vânzare (EURO)	49,000	51,940	49,000
Pret de vânzare (euro/mp)	980	1018	980

Grila de evaluare

ABORDAREA DE EVALUARE PRIN PIAȚA				
CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț de vânzare (EURO)		49,000	51,940	49,000
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		49,000	51,940	49,000
Condiții de finanțare		proprie	proprie	proprie
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (Euro)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO)		49,000	51,940	49,000
Condiții de vânzare		liber	liber	liber
Ajustare pentru condiții de		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		49,000	51,940	49,000
Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		49,000	51,940	49,000
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		49,000	51,940	49,000
Localizare	Drobeta -cartier Crihala, zona Banca Transilvania	Drobeta-cartier Crihala	Drobeta -Cartier Kiseleff	Drobeta- Cartier Topolnita



Ajustare (%)		3%	-3%	5%	
Ajustare (euro)		1,470	-1,558	2,450	
Preț ajustat (EURO)		50,470	50,382	51,450	
UPRAFATA UTILĂ (fara balcon), m	50.00	50.00	51.00	50.00	
Ajustare unitară (euro/mp)		1009.40	987.88	1029.00	
Ajustare (euro)		0	-988	0	
Preț ajustat (EURO)		50,470	49,394	51,450	
Numar camere / Tip apartament	2 camere decomandat	2 camere, decomandat	2 camere, semidecomandat	2 camera, decomandat	
Ajustare (%)		0%	3%	0%	
Ajustare (euro)		0	1,482	0	
Preț ajustat (EURO)		50,470	50,876	51,450	
Etaj	4/P+4E	4/P+4E	3/P+4E	5/P+4E	
Ajustare (%)		0%	3%	0%	
Ajustare (euro)		0	1,526	0	
Preț ajustat (EURO)		50,470	52,402	51,450	
Finisaje	superioare	superioare	superioare	superioare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (euro)		0	0	0	
Preț ajustat (EURO)		50,470	52,402	51,450	
Vechime/An constructie	1970-2000	1970-2000	1970-2000	1970-2000	0,2%/an
Ajustare (%)		0%	0.0%	0%	
Ajustare (euro)		0	0	0	
Preț ajustat (EURO)		50,470	52,402	51,450	
Balcon/Logie	1 balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (euro)		0	0	0	
Preț ajustat (EURO)		50,470	52,402	51,450	
Dotari - Centrala pe gaz	Nu	Nu	Nu	Nu	
Ajustare (%)					
Ajustare (euro)		0	-1,000	0	
Preț ajustat (EURO)		50,470	51,402	51,450	
Preț ajustat (EURO)-rotunjit		50,500	51,400	51,500	
Ajustare totală netă (EURO)		1,470	-538	2,450	
Ajustare totală netă (%)		3.00%	-1.04%	5.00%	
Ajustare totală brută (EURO)		1,470	6,554	2,450	
Ajustare totală brută (%)		3.00%	12.62%	5.00%	
Opinie: Comparabila 1, valoarea cu cele mai mici ajustari brute		50,500			
Valoarea estimată propusă - EURO		50,500			
Valoarea estimată propusă (rotund)- LEI		255,590			5.0611
		1010 Euro/mp			

Valoarea estimata de piata (rot.)= 255.600 Lei sau 50.500 Euro

1Euro = 5,0611 lei

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	255.600 LEI Echivalent 50.500 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Explicarea ajustarilor

Pentru faptul ca apartamentele sunt la oferta ,cu negocieri intre 2-10% s-a considerat o negociere de -2 % ptr. comparabile A B si C .

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".

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 lunile Iulie si August 2025 , fata de subiectul aflat in evaluare care este in luna August 2025 si nu se aplica ajustari.

Ptr. localizare s-a tinut cont de amplasarea proprietatii in cadrul localitatii , a subiectului zona mediana fata de comparabilele aplicandu-se ajustari de 3% ptr comparabila A amplasata intr-o zona putin mai rea , de -3% ptr comparabila B amplasata intr-o zona mai buna si +5% ptr. comparabila C situata intr-o zona mai rea.

Ptr. etaj , s-au aplicat ajustari de -3 % ptr. comparabila B situata la etajul ¾ , fata de subiect situat la etajul 4/4.

Ptr. modul de compartimentare s-a aplicat o ajustare +3% ptr. comparabila B care este semidecomandata , fata de subiect care este decomandat .

Ptr. vechimea apartamentului , nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele fiind construite in perioada 1970-1990 , 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 NU s-au aplicat ajustari .



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 **80-90%** pe an
- o chirie de **200-250 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, apartamente cu 2 camere se încadrează astfel :

	Chiria lunara (Euro)	Preț de tranzacționare negociabil ptr. finisaj superior (Euro)
Apartamente cu 2 in Drobeta cu S = cca.50 mp	200-250	48.000-55.000

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 rezultând ;

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			
COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata - euro/lună	200	220	250
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	2,640	3,000
Grad de neocupare (20% din VBP)	480	528	600
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	2,112	2,400
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	192	211	240
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,728	1,901	2,160
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	50,000	53,000	50,000
Rata de capitalizare (%)	3.5	3.6	4.3
Rata de capitalizare aleasa 4,3 % , apart. avand suprafata utila de 50mp etaj 4 , cea mai apropiata ca suprafata cu a subiectului aflat in evaluare 50 mp ,Chiria este cuprinsa intre 4-5 E/mp.			

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	50.00
Venituri brute potentiale VBP (EUR/luna)		250
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3,000
Total VBP (eur/an)		3,000
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2,400
Total VBE (EUR/an)		2,400
Cheltuieli exploatare 10%		240
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)		2,160
Total VNE (EUR/an)		2,160
Rata de capitalizare		4.3
Multipliator		
Valoare capitalizare (EUR)		50,233
Rezulta valoarea proprietatii (EUR)		50,233 €
Rezulta valoarea proprietatii (LEI)		254,232



VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN VENIT (ROT.)	254.230 LEI Echivalent 50.230 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1 Euro= 5,0611 lei valabil ptr. data de 20 August 2025 .



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)

Persoane juridica :

– Primaria Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2 , CUI 4426581.

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara compusa din apartament cu 2 camere si dependinte , **Sutil = 50 mp** , confort 1 , CF 50233-C1-U14 nr. cadastral CF 50233-C1-U14 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , B-dul Mihai Viteazu nr.16A bloc M11 , scara 3 , etaj 4/4 , apart.18 , jud. Mehedinti Conform Legea 85/1992 , apartamentul 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.

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2025 cu aplicatii in SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip “ apartament cu 2 camere si 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.

- – Primaria Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2 , CUI 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 20.08.2025.

Data raportului : 25.08.2025

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro = 5,0611 lei

9. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 20 August 2025 , ora 10 , la exterior+interior in prezenta 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 01.07.2025 astfel :

a) Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2025

- Definitii SEV;
- Standarde generale: SEV 100 – Cadru General;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare
- Standarde pentru active : SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 340c – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 - Verificarea evaluarii;

b) Legislatia in domeniu:

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.

▪ 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
- inspecția 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 .

Situatia juridica a proprietatii imobiliare .

Informații privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informații existente pe site-uri de Internet;

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

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si 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 prezenta 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 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.
- 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 interior+exterior.
- s-au putut identifica chirii credibile ptr.apartamente cu 2 camere si comparabile de vanzari apart. cu 2 camere din municipiul Drobeta



preluate de pe Internet.

- prezentul raport a fost intocmit in baza cererii de evaluare 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 da catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , perioada in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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



cunoscute de acesta , la data evaluarii .

Acest raport de evaluare este confidential , destinat numai scopului precizat si ptr. uzul clientului si destinatarului .Nu 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 33278 /20.08.2025 , CF 50233-C1-U14 – Drobeta , nr cadastral 50233-C1-U14 , apartamentul se pozitioneaza in municipiul Drobeta Turnu Severin , B-dul Mihai Viteazu nr.16A , bloc M11 , scara 3 , etaj 4/4 apart.18 , jud. Mehedinti avand Sc.=63 mp si Sutil =50 mp .

Apartamnetul este compus din : 2 camere , bucatarie , baie , hol , balcon , fiind decomandat

2. Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 33278 /20.08.2025, Foaia de proprietate , se mentioneaza :
30157/06.10.2011.

Acte administrative , emise de Consiliul Locla si Primaria DTS .

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

- Municipiului Drobeta Turnu Sevrin

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu exista sarcini.

4.1.Descrierea cartierului (zona de amplasare).

Proprietatea este amplasata in cartierul Crihala , blocul fiind construit in jurul anului 1976 fiind unul din cartierele relative vechi ale municipiului , amplasat median , zona A , conf. PUG Primaria Drobeta Turnu Severin

*Artere principale de circulatie : **B-dul Mihai Viteazu** , 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 400 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 200m : magazine suficient bine aprovizionate cu mărfuri de bună , piață agroalimentară Crisan la 400 m , unități de învățământ mediu (Sc.Gen 14) la 300 m.



- Unități medicale - Spitalul Județean la 1000 m.
- Instituții de cult – la distanțe de 1400 m.
- Sedii de bănci – la 100 m (banca Transilvania).
- Primaria – la 1.800 m
- Parcuri – la 1.800 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2500 m
- Padure – Crihala la 2000 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% rezidentia la cu o amplasare favorabilă , avândd avand mijloace de transport în comun la 400 m.
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora. Ambient civilizat.

Descrierea constructivă de baza (blocul)

- | | |
|--------------------|---|
| Amplasament | ▪ Bloc de locuinte P+4E , 3 scari
Etaj 4/4 |
| Anul PIF | ▪ 1976 |
| Locuinte pe palier | ▪ 4 |
| Orientare | ▪ Fațada blocului
▪ Cardinal:Sud |
| Caracteristici | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: prefabricate ▪ 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 |



Concluzie privind
construcția de bază

cunosc.

- Probleme de alimentare cu apă caldă –
nu cunosc

Nu cunosc daca exista centrale termice
proprii de apartamente.

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.

Descrierea constructiva si tehnica a apartamentului cu dependinte .

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

-apartament cu 2 camere in bloc P+4E , bloc construit in anul 1976 , decomandat ,
usa la intrare in apartament din metal , ferestre din PVC cu geam termopan ,
pardoseli din parchet laminat , gresie si faianta la baie , usi MDV , calorifere OT-AL
iluminat incandescent , tencuieli gletuite , zugraveli lavabile , finisaj superior ,starea
generala de intretinere este foarte 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..



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **rezidentiale**.

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 proprietatilor 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

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 urbana și aparține unei zone de tip rezidential.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza si starea de instabilitate instalata in ultimele luni si de conditiile de creditare.

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

Se preconizeaza o scadere a preturilor, datorata scaderii cererii pentru asemenea proptietati si a lipsei de interes din partea potentialilor cumparatorii.

Analiza cererii

Usor mai redusa, in comparatie cu oferta, dar in stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichiditati a potentialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizeaza a se instala , motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergente 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