

Client
UAT Drobeta Tr. Severin

ANEXA¹ NR.1 la HCL nr. ____/____.12.2022
Nr.64C+T/09.06.2025

RAPORT DE EVALUARE
privind

proprietate imobiliara compusa din teren intravilan curti - constructii , cu S=77 mp
si un imobil de casa cu Sc.=77 mp , **cu o vechime de 166 de ani** , CF 65789 –
Drobeta , NC 65789 , strada Traian nr.170 (intrarea prin str.Aurelian nr.109) , zona
PALSINA , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .



Valoarea estimata de piata = 137.670 LEI sau 27.240 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 teren +casa prop. UAT Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate.....	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.4
Premizele evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Cea mai buna utilizare.....	pag.17
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.27
Fotografii.....	pag.29
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

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

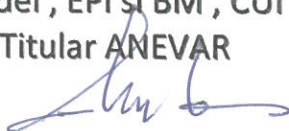
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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

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

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

Evaluator Octavian Bordei , EPI și BM , CUI 19384352
Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 21.230/05.06.2025 si a contractului de prestari servicii , de evaluare nr.1726/17.01.2025 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan +casa > , situate pe strada Traian nr. 170 , CF 65789 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

Pentru intocmirea prezentului raport, care se bazeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si 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 , este limitata in timp.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2022.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr.o proprietate imobiliara compusa din teren intravilan curti - constructii , cu S=77 mp si un imobil de casa cu Sc.=77 mp , **cu o vechime de 166 de ani** , CF 65789 –Drobeta , NC 65789 , strada Traian nr.170 (intrarea prin str.Aurelian nr.109) , zona PALSINA , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , CASA+TEREN DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	137.670 LEI Echivalent 27.240 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5,0537 lei , valabil ptr. 6 lunie 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 indelungata.
- Valoarea estimata se refera la o proprietate compusa din teren intravilan curti constructii cu S=77 mp si o casa cu Sc.=77 mp.
- 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 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 ,

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



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(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti - constructii , cu S=77 mp si imobil de casa cu Sc.=77 mp , **cu o vechime de 166 de ani** , CF 65789 – Drobeta , NC 65789 si NC 65789 –C1 , strada Traian nr.170 (intrarea prin str.Aurelian nr.109) , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

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 , ptr. vanzare.

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 2022.

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



6. Mentiuni .

La momentul evaluării , proprietatea a putut fi identificată exact , pe str. Traian nr.170 (**cu intrare prin str. Aurelian nr.109**) , existând un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament.

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 valoarea de piata a proprietatii.

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

7. Data de referinta a a evaluării , moneda .

Data de referinta a raportului este 06.06.2025.

Data raportului este 09.06.2025.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 5,0537 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 06 Iunie 2025 , ora 10 , in lipsa proprietarului cu un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament..

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluării , s-au urmarit recomandarile SEV 2022 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluării .

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

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia este fara restrictii , impuse de forma si dimensiunea , proprietatilor 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 intrate in vigoare la 01.01.2022 astfel :

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

▪ Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluării :

- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu



12. Informatii utilizate

Suprafatele de clacul au fost materializate intr-un extras de carte funciara prezentat .Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);

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 (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 lipsa proprietarului , cu un extras de carte funciara .
- evaluatorul a avut la dispozitie un plan de amplasament .
- proprietatea a putut fi identificata pe str. Traian nr.170 (cu intrare prin nstr. Aurelian 109)
- datorita vechimii mari a cladirii (166 de ani) nu s-a aplicat abordarea prin Piata.
- Evaluatorul a vut 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) .Afirmitiile 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.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de



evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
- prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii , dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea din planul de situatie al proprietatii evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie planul de general de situatie , aflat la dispozitie evaluatorului , se considera a fi corect , dar nu se asuma nici o responsabilitate in acesta privinta.
- evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
- daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
- intrarea in posesia unei copii a 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 , terenul a putut sa fie identificat 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.

13. Clauze de nepublicare .



Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din Romania , valorile estimate da catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , perioada in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

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

14. Declaratia de Conformitate.

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

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.

15. Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea proprietatii

Conform extrasului de carte funciara prezentat 3774/05.02.2024 proprietatea se afla situata pe strada Traian nr.170 , CF.65789-Drobeta si NC 65789 si se compune din :

- teren intravilan cu S= 77 mp nr. cadastral 65789
- casa pe parter cu Sc. 77 mp , nr. cadastral 65789-C1

B.Partea II –Proprietar si Acte

3774/05.0.2024

Acte administrative emise de Cosiliul Local si Primaria Drobeta Turnu Severin B3. Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniul privat , prin construire , cota actuala de 1/1 , in favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin cota de 1/1.

C.Partea a III –a – Sarcini

Nu exista sarcini .

Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 102.000 de locuitori si o suprafata de cca.5.471 Ha.

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona mediana a municipiului , str. Traian

*Artere principale de circulatie : str. Traian si str. Aurelian

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: str. Traian si str. Aurelian , asfaltate.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential – comercial : 90-10%,
- Rețea de transport în comun – la 400 m
- Unități comerciale în apropiere – la 400 m (Magazinul PROFI)
- Unități de învățământ – la 500 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 3000 m.
- Instituții de cult – 1500 m
- Sedii de bănci – la 2000 m
- Primaria – la 2200 m
- Parcuri – la 2200 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 3800 m



Utilități edilitare la limita de proprietate.

- Rețea urbană de energie electrică: *Da*
- Rețea urbană de apă la limita de prop.: *Da*
- Rețea urbană de termoficare la limita de prop : *Da*
- Rețea urbană de gaze la limita de prop: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare la limita de prop: *Nu*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 90% rezidentiala , cu o amplasare **favorabilă** , cu mijloace de transport în comun , în apropiere.

Exista rețele edilitare în sistem centralizat , la limita de proprietate , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat .

1.Descriere terenului intravilan , S=77 mp

Terenul intravilan aflat în evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=77 mp , se afla positionat median , în intravilanul municipiului Drobeta Turnu . str.Traian nr.170 cu iesire la str. Aurelian de 9,08 m .

Terenul are o forma poligonala simetrica , positionat pe directia Nord-Sud , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare în sistem centralizat apa +e.e.+canal , în limita de prop .

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

Drumul de acces la teren se constituie din strada Aurelian. . Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 77 mp :

- la Est – domeniu public
- la Vest – prop. Barbulescu
- la Nord – prop. privata
- la Sud - strada Aurelian

2.Descrierea imobilului de casa

Imobil de casa construit în anul 1859 , cu fundatii din caramida si piatra , zidarie caramida , plansee din lemn si invelitoare din tabla , finisat la exterior si vopsea lavabila.

La interior se mentioneaza , tencuieli gletuite , zugraveli lavabile , usi interioare MDV ferestre din PVC cu geam termopan , pardoseli din parchet laminat si gresie , gresie si faiant la baie si bucatarie , corpuri sanitare moderne , plafoane false , Hcamera =2,70 m , incalzire cu sobe , curenti monofazici. , starea de intretinere a imobilului fiind buna.



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 rezidențială



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **rezidential de forma casa+teren**.

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 rezidentiala.

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

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 proprietati 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 datorita starii de urgente in care se afla tara, 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 rezidentiale , cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării.

Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

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

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

profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoana juridică cu putere economică medie, capabilă 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 considerăm 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 practice de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.



Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare , reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile , care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru, necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoarele ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat , fezabil financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare .

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit .

Cea mai buna utilizare a unei proprietati , trebuie sa indeplineasca 3 criterii .

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

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

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , cu posibilitati de dezvoltare datorate vecinatilor imediate , cu o suprafata de 67 mp , care nu permite constructii cu fundatii definitive , utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de **teren intravilan curti- constructii cu destinatie rezidentiala**.

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , considera ca singura abordare care poate fi luata in considerare este abordarea prin Cost .Abordarea prin Piata , datorita vechimii mari a cladirr (166 de ani) conduce la valori deformate de piata.

1.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 deprecierii 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.

Stabilirea deprecierei 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 externe luată în considerare la această estimare a valorii construcției a **fost zero**.



Evaluare teren cu S= 77 mp

Tabel negociere prôt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
77	460	500	300
PREȚ OFERTA (EURO)	34,500	40,000	24,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 75.0	€ 80.0	€ 80.0
Marja de negociere estimată (5-30%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-3.75	-4.00	-4.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	71.25	76.00	76.00

Grila de calcul

		1 EUR/1 LEU=	6 06.2025	5.0537
Teren intravilan cu S= 77 mp , numar cadastral 65789-Drobeta				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	77.0	460	500	300
Data ofertei	Iunie 2025	Iunie 2025	Mai 2025	Mai 2025
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		71.25	76	76
Marja de negociere (-10%) se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate , conform tabel de negociere .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		71.3	76.0	76.0
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		71.25	76.00	76.00
Condițiile de finantare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		71.25	76.00	76.00
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzarii)	la piata Iunie 2025	Iunie 2025	Mai 2025	Mai 2025
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0



Pret corectat (EURO)		71.25	76.00	76.00
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind Mai si Iunie 2025 , fata de subiect care este Iunie 2025.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		71.25	76.00	76.00
Nu Se aplica ajustari ptr comparabilele A , B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care are destinatia rezidentiala				
Localizare	strada Traian	zona Aeroport	zona W.Maracineanu	zona W.Maracineanu
ajustare pentru		15.0%	20.0%	20.0%
localizare (Euro / mp)		11	15	15
Preț corectat (Euro / mp)		81.94	91.20	91.20
Se aplica ajustari de +10 ptr comparabilele A si +20 % ptr. comparabilele B si C . situate in zone mai rele fata de subiect.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	77.0	460	500	300
ajustare pentru		-4%	-4%	-2%
suprafata (Euro / mp)		-3.28	-4.01	-2.10
Se aplica ajustari de 1% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu $(77-460)/100 \times 1\% = -4\%$, comparabila B se va ajusta cu $(77-500)/100 \times 1\% = -4,4\%$ iar comparabila C se va ajusta cu $(77-300)/100 \times 1\% = -2,3\%$				
Deschiderea la un drum de acces	9.08	15	15	25
ajustare pentru		-6%	-6%	-16%
deschiderea terenului (%)		-4.92	-5.47	-14.59
Se aplica o ajustare de 1%/ml , astfel comparabila A se va ajusta cu $(9,08-15) \times 1\% \text{ ml} = -6\%$, comparabila B se va ajusta cu $(9,08-15) \times 1\% \text{ ml} = -6\%$, iar comparabila C $(9,08-25) \times 1\% = -16\%$				
Tipul de drum de acces	asfalt	balast	balast	balast
ajustare pentru tipul de		5%	5%	5%
drum (Euro / mp)		4.10	4.56	4.56
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-4.10	-4.92	-12.13
Se aplica o ajustare de +5% ptr. comaparabilele A B si C care sunt drumuri balastate fata de subiect care are iesire la un drum asfaltat.				
Preț corectat (Euro / mp)		77.84	86.28	79.07
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	apa+e.e	apa+canalizare+e.e.	fara utilitati la limita de prop.
		4%	0%	12%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		3.11	0.00	9.49
Preț corectat (Euro / mp)		80.95	86.28	88.56
Se aplica ajustari de 4%/utilitate , deci comparabila A se va ajusta cu $4\% \times 1 \text{ utilitate} = 4\%$, comparabila B nu se va ajusta , iar comparabila C se va ajusta cu 3 utilitati $4\% \times 3 = 12\%$				
ajustare totală netă		10	10	

ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		13.6%	13.5%	16.5%
ajustare totală brută		26	29	46
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		36.6%	38.5%	60.4%
Preț corectat (Euro / mp)		80.95		

Suprafata teren exclusiv = **77.00** mp

Valoare Euro = 6233.15

Valoare teren exclusiv = 31,500 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **31,500** LEI

Valoarea de piata estimata a terenului ar putea fi: 6.230 Euro sau 31.500 lei

Valoarea unitara a terenului = 80,95 E/mp , 1 Euro= 5,0537 lei



2. Evaluare imobil de casa cu Sc.= 77 mp

5.0537

Anexa nr. 1									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Imobil de casa cu destinatie rezidentiala prop. Primaria DTS								
Amplasament	Drobeta Turnu Severin , str.Traian nr. 170 , jud. Mehedinti								
Data PIF	1859								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Rezidential								
Regim de inaltime	Parter								
Aria desfasurata (Ad) mp	77.00								
Aria construita (Ac) mp	77.00								
Inaltime medie (m)	2,8								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Fundatie			caramida si piatra			satisfactoare		
	Structura			zidarie caramida			buna		
	Inchideri			zidarie caramida			bună		
Elemente	Compartimentari			zidarie caramida			bună		
structurale si	Acoperis			sarpana lemn			bună		
nestructurale	Invelitoare			tabla			bună		
	Pardoseli			parchet laminat			buna		
	usi interioare MDV, fereS. 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			Da		
	Instalatii gaze			0			nu exista		
	Telecomunicatii			0			nu exista		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom 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			68,530		
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)			353,892			CIB/mp(lei) 4,596		
	CIB (euro)			70,026			CIB/mp(eur) 909		
Estimarea	Rezistenta			Finisaje			Anvelopa si compartimentari		
deprecierilor	% uzura			% uzura			% uzura		
Imobil cu o vechime de 166 ani	70 0 0 0			0 0 0			0 0 0 70		
Coef. Uzura = 70%	Depreciere fizica			70			247,725		
Stare buna	Depreciere functionala			0			0		
	Depreciere externa			0			0		
	Total depreciere						247,725		
4. DETERMINAREA VALORII IMPOZABILE									
Determinarea valorii de impozit.	VI=CIB - uzura fizica			CIN			CIN/mp , lei si Euro		
	CIN (lei)			106,168			1,379		
	CIN(eur)			21,008			273		
Valoarea impozit constructiei (lei)				106,168					
Valoarea impozit constructiei (eur)				21,008					

Valoarea estimata de piata ptr. casa (rot.) = 106.170 lei sau 21.010 Euro



Centralizator al valorilor obtinute

Nr. crt.	Denumirea imobilului	Valoarea (lei) fara TVA	Valoarea (Euro) fara TVA
1	Teren intravilan cu S= 77 mp	31.500	6.230
2	Imobil de casa cu Sc.=77 mp	106.170	21.010
Total		137.670	27.240



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara compusa din teren intravilan curti - constructii , cu S=77 mp si un imobil de casa cu Sc.=77 mp , **cu o vechime de 166 de ani** , CF 65789 –Drobeta , NC 65789 , strada Traian nr.170 (intrarea prin str.Aurelian nr.109) , zona PALSINA , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti
Ptr. proprietatea aflata in evaluare a putut fi prezentat un extras de carte funciara valid.

Identificarea vproprietatii s-a realizat la exterior+interior putandu-se realiza fotografii.

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Mai si Iunie 2025.

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii) au rezultat urmatoarele valori de piata :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII CASA +TEREN DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	137.670 LEI Echivalent 27.240 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 estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

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



Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare
- extras de carte funciara
- plan de amplasament
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei

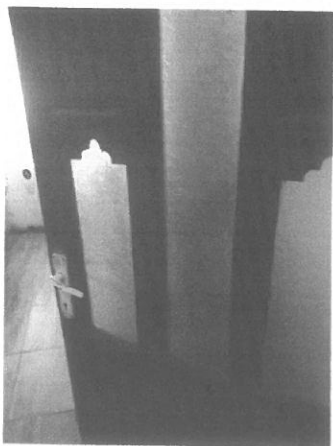


Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Casa +teren , str. Traian nr.170
 Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti



Raport de evaluare teren +casa prop. UAT Drobeta Turnu Severin

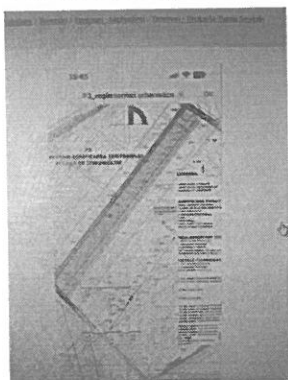




Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta Iunie 2025

1. Postat 01 iunie 2025

Teren Aeroport Strada Magura 75 €



Persoana fizica

Suprafata utila: 460 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Parcele teren 460-722 mp cu 15 m deschidere la strada
Puz in curs de aprobare, utilitati apa si curent, proiect gaz si canalizare

PRIVAT

Coco

Pe OLX din martie 2015

Activ pe 31 mai 2025

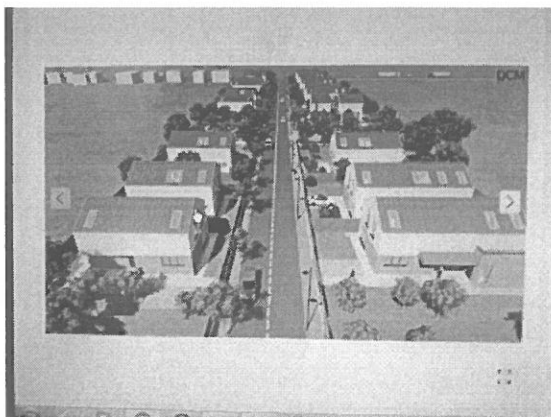
Trimite mesaj [073 365 1671](tel:0733651671)

Postat 20 mai 2025



Teren zona Walter Maracineanu 80 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Parcele de teren in suprafete generoase de aproximativ 500mp situate in zona Walter Maracineanu pe strada Prelungirea Linistii (in curs de asfaltare in primavara 2025) .

Parcelele se vand cu toate utilitatile pe teren :

apa , canalizare , conducta de gaz .

Iluminat existent , strada in curs de asfaltare , deschidere de 15 m.

Pret 80 euro/mp .

Alex

Pe OLX din martie 2018

Activ azi la 00:27

Trimite mesaj 072 052 7158



3. Postat 13 mai 2025

Teren de vanzare Cartier Walter **24 000 €**

Prețul e negociabil



Persoana fizica

Suprafata utila: 300 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vânzare – 300 mp – Strada Tușnad (derivată din Strada Liniștii)

Zonă rezidențială nouă, cu locuințe deja construite

Oferim spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 300 mp, situat pe Strada Tușnad, o stradă recent înființată, derivată din Strada Liniștii.

Mențiune: Strada nu este încă vizibilă pe Google Maps, fiind o zonă nouă în dezvoltare.

Deschidere generoasă: 21 m la stradă

Adâncime: aprox. 14,3 m

Teren drept, cu formă regulată – ideal pentru construcție

Stradă locuită – 5 case deja construite

Demersuri în plină desfășurare pentru racordarea la toate utilitățile: apă, canalizare, curent și gaz

PRIVAT

Adi

Pe OLX din octombrie 2024

Activ pe 13 mai 2025

Trimite mesaj [074 468 6492](tel:0744686492)





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. 21230/05.06.2015



APROBAT,
DIRECTOR
RADU LAPADAT

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 Traian, numărul 170, locuință, 1 nivel, având suprafața construită la sol de 77 mp, suprafața construită desfășurată de 77 mp, înscrisă în CF 65789-C1 și NC 65789-C1;
- Terenul de sub construcție în suprafață de 77 mp înscris în CF Dr Tr Severin 65789 având NC 65789.

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.

CONSILIER JURIDIC,
MARIUS POPESCU

FORMULARUL R 2

SECTIUNEA Gospodărie Comunală

INTREPRINDEREA *Arbon Construction* Fond...

ORAȘUL REGIONAL

COMUNA

1	Codini
---	--------

**PENTRU REEVALUAREA CLĂDIRILOR DE LOCUIT
ȘI A CONSTRUCȚIILOR GOSPODĂREȘTI AFLATE
ÎN ADMINISTRAREA SFATURILOR POPULARE**

1	Codul	1432.1
2	Denumirea obiectului:	Clădire de serv. industriei agricole
3	Locul unde se află: Orașul (comuna)	Satu (localitatea componentă)
4	Strada	Nr. 170
5	Anul cînd a fost construită	1859
6	Durata de serviciu (în ani)	70
7	Consumată (Dc)	100
8	Rămasă (Dr)	10

8	Valoarea de inventar - lei	40.800
9	Valoarea de înlocuire - lei	40.830
10	Gradul de uzură în %	85%
11	Expresia valorică a uzurii - lei	34.706
12	Valoarea rămasă (rîndul 9 - rîndul 11) lei	6.124

Nr. fișei din catalog	Specificarea elementelor componente și a termenilor de corecție după catalog	Unitatea de referință	Cantitatea (mărimea)	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	2	3	4	5	6	7	8
3	Acțiune de lucru individuală Pentru lucrări instalări, schimbare șenile	mp	84,5	705 -72 633	$64,5 \text{ m} \times 633 \text{ lei} = 40.820 \text{ lei}$	40.820	

[illegible]

Data completării: ziua 5 luna 5 an 1965

Tehnician de îndrumare și verificare,

Contabil șef,

Inginer şef,

Directorul întreprinderii,



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. 65789 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 3774
Ziua 05
Luna 02
Anul 2024

Cod verificare
100163779619

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

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Traian, Nr. 170, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	65789	77	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	65789-C1	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Traian, Nr. 170, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:77 mp; S. construita desfasurata:77 mp; Locuinta - P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3774 / 05/02/2024		
Act Notarial nr. 200, din 01/02/2024 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 65789 a imobilului cu numarul cadastral 65789 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65762 inscris in cartea funciara 65762;	A1
Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 77130, din 05/11/2019 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN; Act Administrativ nr. 6301, din 15/06/2010 emis de Prefectura Mehedinti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR. TR. SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65762/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 34933 din 30/10/2019;	A1
Act Administrativ nr. 77130, din 05/11/2019 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN; Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 6301, din 15/06/2010 emis de Prefectura Mehedinti;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR. TR. SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65762/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 34933 din 30/10/2019;	A1.1

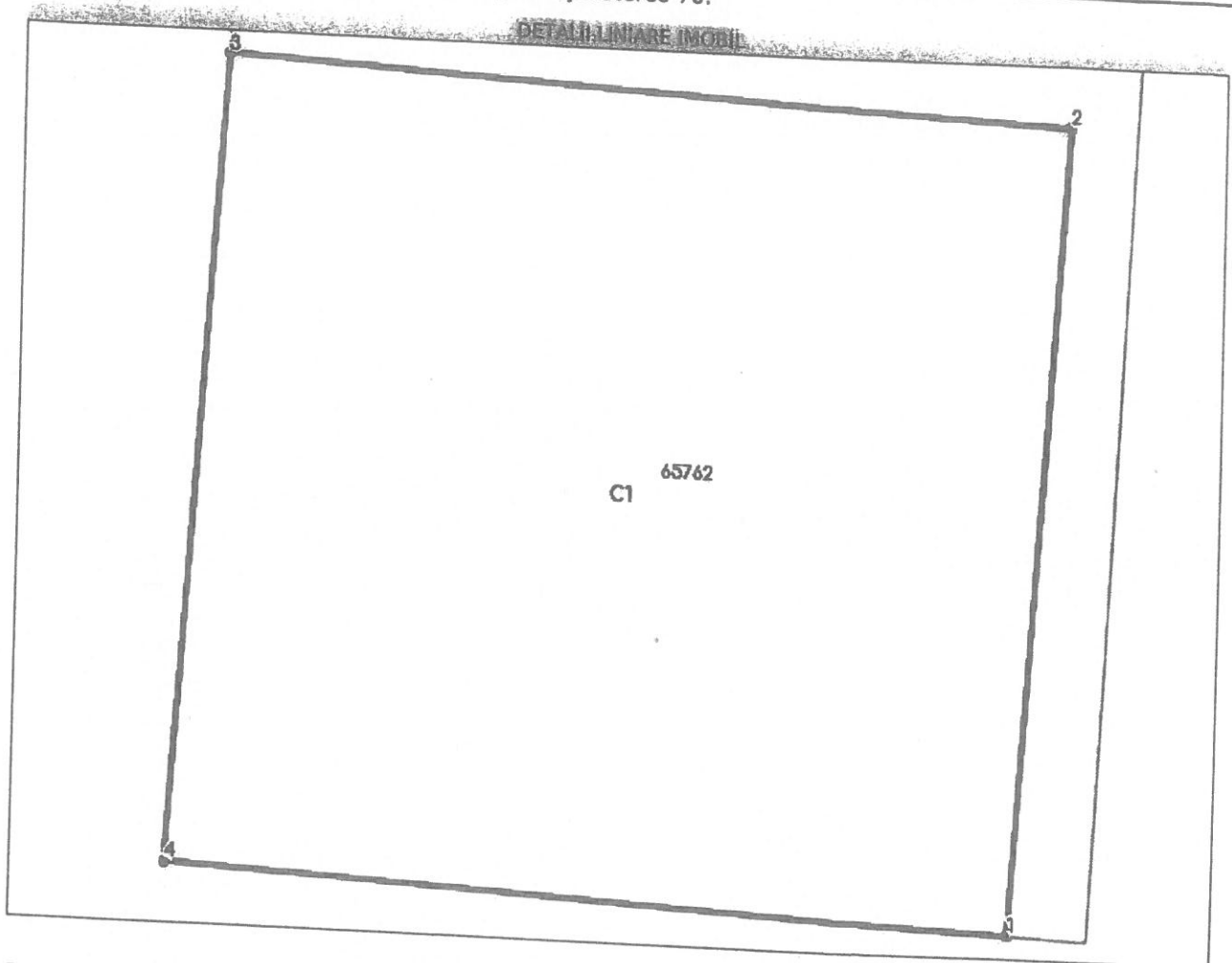
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65789	77	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	77	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65789-C1	construcții de locuințe	77	Cu acte	S. construită la sol: 77 mp; S. construită desfășurată: 77 mp; Locuința - P.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.475
2	3	9.076
3	4	8.475
4	1	9.076

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

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. 222.

Data soluționării,
05-02-2024

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MIRCEA-NICOLAE SIMTION

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ACT DE DEZMEMBRARE

MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, cu sediul în Mun. Dr. Tr. Severin, Strada Mareșal Averescu, nr.2, Județul Mehedinți, Autorizație: Legea 2/1968; 30-1/16247, înregistrat la Ministerul Finanțelor Publice, C.I.F: 4426581, atribuit în data de 04.08.1993, prin reprezentanții săi legali, conform Dispoziției 1039/13.09.2022, **Primar SCRECIU MARIUS-VASILE, CNP 1690102250561**, cu domiciliul în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Dorobanți, nr. 2C, Județul Mehedinți, **Secretarul Primăriei PĂSAT MIRELA-ONUTA, CNP 2750607250532**, cu domiciliul în Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Crisan, nr.65, bl.W1, sc.4, et.3, ap.9, Județul Mehedinți, **Sef Serviciu Administrare Terenuri, NUHAIU IULIAN-FELIX, CNP 1720204250525**, domiciliat în Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Zăbrautului, nr. 24, Județul Mehedinți, în calitate de proprietara a terenului „curți construcții”, situat în intravilanul Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Traian, nr. 170, Județul Mehedinți, înscris în Cartea Funciară nr. 65762 a Mun. Dr.Tr.Severin, în suprafață din acte de 768mp și măsurată de 875(optesuteșaptezecisicinci)mp, conform măsurărilor cadastrale, cu nr. cadastral 65762, învecinat la: N- Str. Traian (NC 51189), NC 5514, E- NC 51733, NC 61412, NC 1884/1/2, Str. Independentei, nr. 172, Domeniu Public, S – Domeniu Public, Barbulescu, Str. Aurelian nr. 109, NC 8603, V- NC 62716, Str. Aurelian, nr. 107B, Cioclov Ioana, Str. Traian, nr. 170, NC 3238, pe care se află edificat: **locuința**, notată cu **C1**, în planul de amplasament și delimitare al imobilului, cu suprafața construită la sol de 77mp, având număr cadastral **65762-C1** și **locuința**, notată cu **C2**, în planul de amplasament și delimitare al imobilului, cu suprafața construită la sol de 190mp, având număr cadastral **65762-C2**. De menționat că pe terenul descris mai sus mai există două locuințe C3, cu suprafața construită la sol de 61mp și C4, cu suprafața construită la sol de 76mp neînscrise în cartea funciară.~~~~~

Dezmembrează acest teren în 2(două) loturi distincte și anume:

Lotul 1 – se compune din teren „curți construcții”, în suprafața de **798(saptesutenouăzecișiopt)mp**, situat în intravilanul Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Traian, nr. 170, Județul Mehedinți, cu nr.

cadastral 65788, notat cu „1CC-Lot 1”, in Planul de amplasament si delimitare a imobilului, învecinat la: N- Str. Traian (NC 51189), NC 5514, E- NC 51733, NC 61412, NC 1884/1/2, Str. Independentei, nr. 172, Domeniu Public, S – Domeniu Public, Barbulescu, Str. Aurelian nr. 109, NC 8603, Lot 2, V- NC 62716, Str. Aurelian, nr. 107B, Cioclov Ioana, Str. Traian, nr. 170, NC 3238, pe care se află edificata: locuința, notată cu C2, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, având număr cadastral 65788-C2, cu suprafața construită la sol de 190mp. De menționat că pe terenul descris mai sus mai există două locuințe C3, cu suprafața construită la sol de 61mp si C4, cu suprafața construită la sol de 76mp neînscrise în cartea funciară. ~~~~~

Lotul 2 – se compune din teren „curți construcții”, în suprafața de **77(saptezecisapte)mp**, situat in intravilanul **Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Traian, nr. 170, Județul Mehedinți, cu nr. cadastral 65789**, notat cu „1CC-Lot 2”, in Planul de amplasament si delimitare a imobilului, învecinat la: N- Lot 1, E- Domeniu Public, S – Domeniu Public, V- Barbulescu, Str. Aurelian, nr. 109, pe care se află edificata: locuința, notată cu C1, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, având număr cadastral 65789-C2, cu suprafața construită la sol de 77mp. ~~~~~

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

Dezmembrarea s-a încheiat în baza următoarelor acte anexate: Hotărârea Consiliului Local nr. 47/2004, Extras de Carte Funciara pentru autentificare nr. 3364/31.01.2024, eliberat de oficiul de cadastru si publicitate imobiliară Mehedinți, emis de UAT Dr.Tr.Severin, Cl. ~~~~~

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

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

PROPRIETAR
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN,
reprezentat legal prin:
Primar - **SCRECIU MARIUS-VASILE**
Secretarul Primăriei - **PĂSAT MIRELA- ONUȚA**
Sef Serviciu Administrare Terenuri - **NUHAIU IULIAN-FELIX**



ROMANIA

UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI

**NOTAR PUBLIC - COSMIN ALEXANDRU
SERBAN**

Sediul: Dr. Tr. Severin, Aurelian, nr. 78, Jud. Mehedinți
Licența de funcționare nr. 3543/3110/24.12.2014

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 200

Anul 2024, luna 02, ziua 01

Azi data de mai sus, eu, Cosmin Alexandru Șerban, notar public, m-am deplasat la sediul Primăriei Mun. Dr.Tr.Severin, unde au fost prezenți: ~~~~~

SCRECIU MARIUS-VASILE, CNP 1690102250561, cu domiciliul în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Dorobanti, nr. 2C, Județul Mehedinți, identificat prin CI, seria MH, nr. 50008/27.11.2017, eliberată de către Poliția Mun. Dr.Tr.Severin, în calitate de **Primar al Municipiului Drobeta Turnu Severin**, ~~~~~

PĂSAT MIRELA-ONUȚA, CNP 2750607250532, cu domiciliul în Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Crisan, nr. 65, bl. W1, sc. 4, et. 3, ap. 9, Jud. Mehedinți, identificata prin CI, seria MH nr. 628977/01.09.2020 eliberata de SPCLEP Dr.Tr.Severin, în calitate de **Secretarul Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin**, ~~~~~

NUHAIU IULIAN-FELIX, CNP 1720204250525, domiciliat în Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Zăbrautului, nr. 24, Județul Mehedinți, identificat prin CI, seria MH nr. 475756/06.02.2015, eliberată de SPCLEP Dr.Tr.Severin, în calitate de **Sef Serviciu Administrare Terenuri**, care după ce au citit actul, au declarat ca i-au inteles conținutul, ca cele cuprinse in act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris si au semnat unicul exemplar, inclusiv cererea de autentificare. ~~~~

***In temeiul art. 12, lit. b, din Legea Notarilor si activității notariale,
nr. 36/1995, Republicata cu modificările ulterioare,***

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput 800,00 lei onorariu 152,00 lei TVA cu OP /2024. S-a scutit tariful OCPI

**NOTAR PUBLIC,
Cosmin Alexandru Șerban**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5
exemplare de **Cosmin Alexandru Șerban**
notar public, astăzi, data autentificării
actului, și are aceeași forță probantă ca
originalul.

Notar public,
Cosmin Alexandru Șerban



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65762 Drobeta-Turnu Severin



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Traian, Nr. 170, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65762	Din acte: 768 Masurata: 875	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	65762-C1	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Traian, Nr. 170, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:77 mp; S. construita desfasurata:77 mp; Locuinta - P.
A1.2	65762-C2	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Traian, Nr. 170, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:190 mp; S. construita desfasurata:190 mp; Locuinta - P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34933 / 30/10/2019		
Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 77130, din 05/11/2019 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN; Act Administrativ nr. 6301, din 15/06/2010 emis de Prefectura Mehedinti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR. TR. SEVERIN	A1
Act Administrativ nr. 77130, din 05/11/2019 emis de PRIMARIA DR. TR. SEVERIN; Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 6301, din 15/06/2010 emis de Prefectura Mehedinti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR. TR. SEVERIN	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

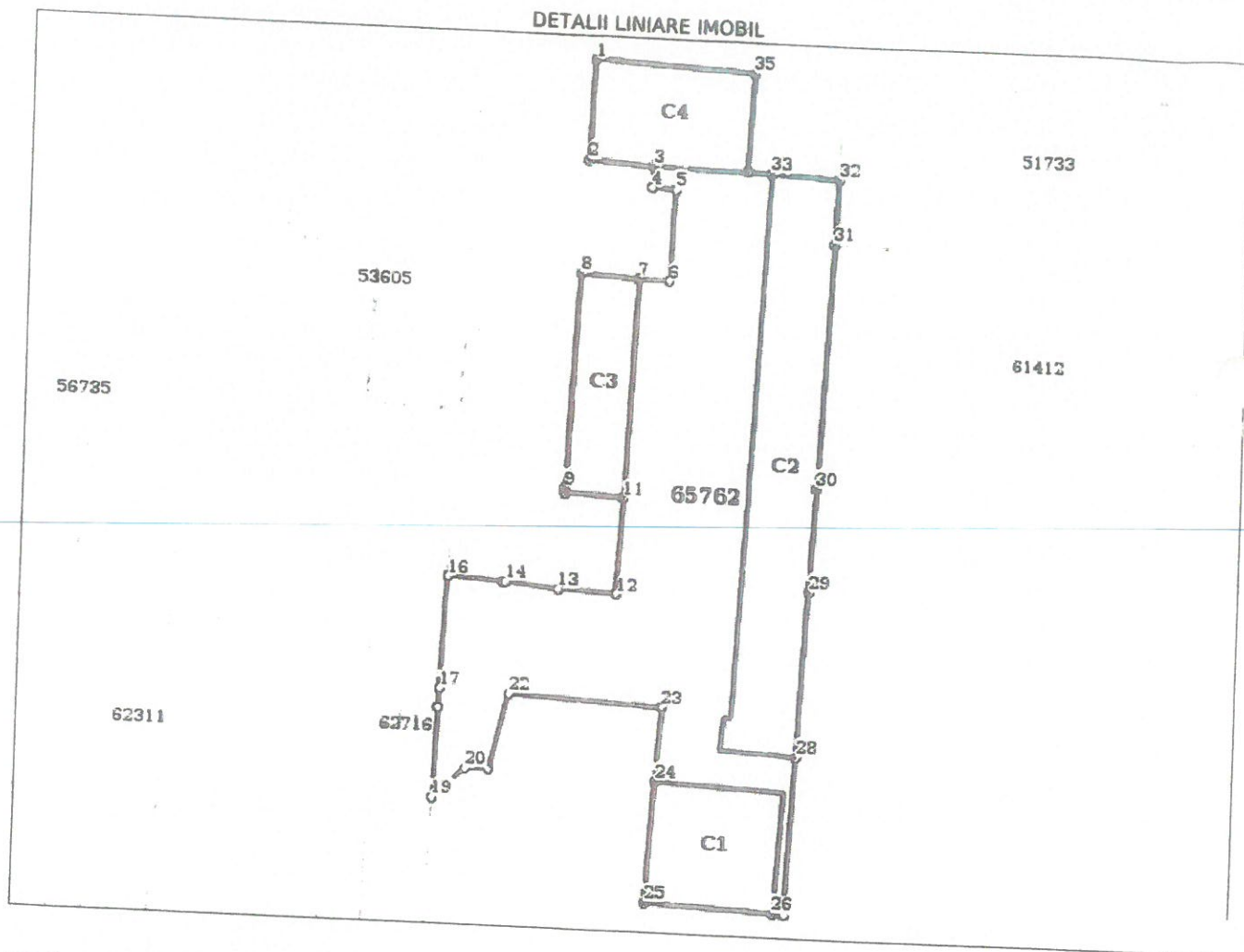
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65762	Din acte: 768 Masurata: 875	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 768 Masurata: 875				

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65762-C1	construcții de locuințe	77	Cu acte	S. construita la sol: 77 mp; S. construita desfasurata: 77 mp; Locuinta - P.
A1.2	65762-C2	construcții de locuințe	190	Cu acte	S. construita la sol: 190 mp; S. construita desfasurata: 190 mp; Locuinta - P.
A1.3	65762-C3	construcții de locuințe	61	Fara acte	S. construita la sol: 61 mp; S. construita desfasurata: 61 mp; Locuinta - P.
A1.4	65762-C4	construcții de locuințe	76	Fara acte	S. construita la sol: 76 mp; S. construita desfasurata: 76 mp; Locuinta - P.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.855
3	4	1.49
5	6	6.33
7	8	3.998
9	10	0.338
11	12	6.65
13	14	3.678
15	16	3.847
17	18	1.342
19	20	3.136
21	22	5.415
23	24	5.176
25	26	9.076
27	28	10.973
29	30	7.15
31	32	4.45
33	34	1.695
35	1	11.09

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.446
4	5	1.666
6	7	2.116
8	9	14.829
10	11	3.999
12	13	3.996
14	15	0.292
16	17	7.824
18	19	6.221
20	21	1.651
22	23	10.614
24	25	8.475
26	27	0.848
28	29	11.478
30	31	16.888
32	33	4.686
34	35	6.733

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciara 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,

06-11-2019

Data eliberării,

11/11/2019

Asistent Registrator,

FILIP CAMELIA MARIA

ASISTENT REGISTRATOR

(parafa și semnătura)

Referent

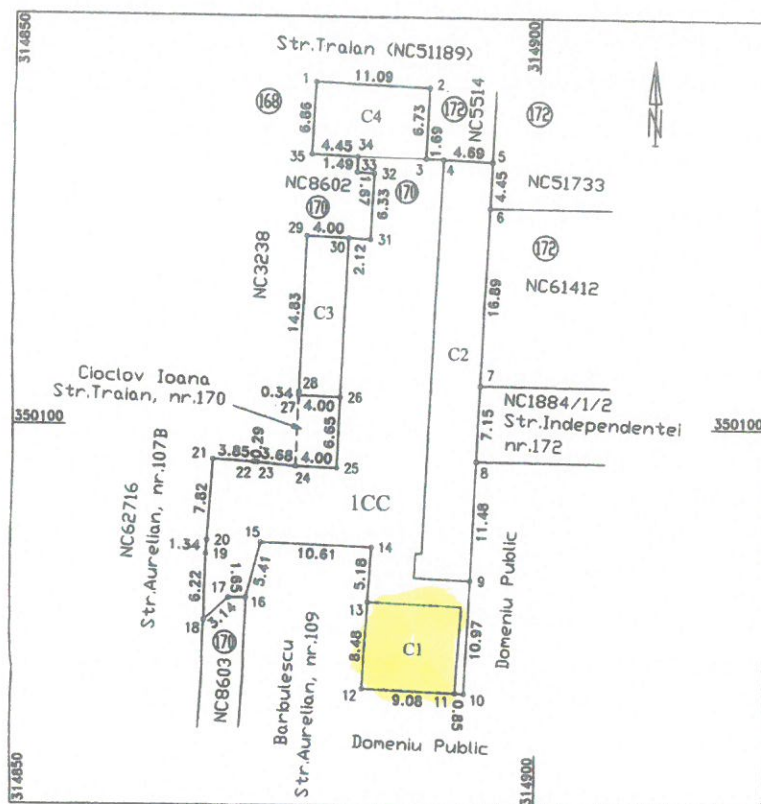
(parafa și semnătura)



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
65762	875	Mun. Dr. Tr. Severin, str. Traian, nr. 170, jud. Mehedinti
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Drobeta Turnu Severin



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	875	Imobilul este imprejmuit cu gard tabla, caramida si constructii.
Total		875	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	77	S. construita desfasurata = 77mp - locuinta - P.
C2	CL	190	S. construita desfasurata = 190mp - locuinta - P.
C3	CL	61	S. construita desfasurata = 61mp - locuinta - P, fara acte.
C4	CL	76	S. construita desfasurata = 76mp - locuinta - P, fara acte.
Total		404	-
Suprafata totală măsurată a imobilului = 875mp			
Suprafata din act = 768mp			
Executant: SC TOPO IUCO COMPANY SRL Confirm executarea măsurătorilor terenului și a construcțiilor. Nr. 0787 SC TOPO IUCO COMPANY SRL Clasa III Data 12.09.2019		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Nr. 0224 NEGRESCU FLORENTINA CLAUDIA CONS. D. DR. TR. SEVERIN 09.11.2019	

JUDETUL MEHEDINTI
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

CONTRACT DE INCHIRIERE
PENTRU SUPRAFETELE CU DESTINATIA DE LOCUINTA
NR. 4663/13.02.2024

I. PARTILE CONTRACTANTE :

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

2. **D-na Tache Antoneta** cu domiciliul in Mun. Drobeta - Turnu Severin, **Traian**, nr. **170**, posesoare a **C.I.** seria **MH**, nr. **371874**, eliberat de **S.P.C.L.E.P. Dr. Tr. Severin**, avand termen de valabilitate **22.12.2011-04.11.2071**, **C.N.P. 2541104250560**, in calitate de LOCATAR principal in baza prevederilor Hotararii Consililului Local nr.57/28.05.2002 si Hotararii Consilului Local nr 128/26.09.2003, pe de alta 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**”, cu aplicarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. Primul in calitate de locator inchiriaza, iar al doilea in calitate de locatar (chiriaș) ia cu chirie locuinta situata in Municipiul Drobeta Turnu Severin, **Traian**, nr. **170**, et. **P**, conform fisei suprafetei locative inchiriate pentru el si familia sa , care fac parte integrantă din prezentul contract.

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

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Termenul de inchiriere este de **5 ani** cu incepere de la **01.03.2024** pana la data de **28.02.2029**.

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 de inchiriere sau al decesului acestuia, inchirierea continua, dupa caz:

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

b) in beneficiul descendentilor, daca acestia erau mentionati in contractul de 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 **23 lei**, calculata in conformitate cu prevederile legale, asa 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 anuala a inflatiei prin Hotararea de Guvern.

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

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 cel tarziu 31 ale lunii pentru luna care se face plata, a contravalorii chiriei, dupa care chiriasul va fi pus in 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 a 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. OBLIGATIILE PARTILOR:

Art.7. LOCATORUL are urmatoarele obligatii :

- a) - sa predea locatarului (chiriasului) locuinta in stare normala de folosinta;
- b) - sa urmareasca achitarea si plata chiriei la termenul scadent, iar in caz contrar sa ia masuri 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 in comun elementele de constructii, de instalatii, obiectele si dotarile aferente.

c) toate utilitatile necesare locuintei, cat si reparatiile locuintei se vor face cu avizul scris al locatorului;

d) sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;

e) sa predea locatorului locuinta in stare de folosinta si de curatenie cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire;

f) sa comunice locatorului 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 data 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 terte 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, cu 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 instraineaza fara drept parti ale acestora;

d) cand locatarul sau vreun membru al familiei are un comportament care face imposibila 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 titlu executoriu, urmata de evacuare.

Art. 10 Locatorul 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 locatorului pentru a efectua aceste verificari.

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

a) titularul de contract sau membrii de familie mentionati in contract sunt proprietari ai unei locuinte corespunzatoare ori au instrăinat o locuinta corespunzatoare dupa data de 01.01.1990.

b) locatarul (chiriasul) a schimbat total sau partial destinatia ori structura interioara a locuintei fara avizul scris al locatorului si fara aprobarile legale;

c) locatarul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor sau bunurilor aferente acestora ori a înstrăinat fără drept părți ale acesteia;

d) locatarul sau vreun membru al familiei are un coportament care face imposibila convietuirea sau care impiedeca folosirea normala a locuintei;

e) 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, se vor solutiona pe cale amiabila, iar in caz contrar, pe calea instantelor de judecata.

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

Art.14. Clauzele contractuale se vor completa de drept cu prevederile art. 1777-1835 Cod 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 si 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,

LOCATARI,

PRIMAR,
Screciu Marius

Tache Antoneta

SECRETAR,
Păsat Mirela

DIRECTOR ECONOMIC,
Bîzoi Ana Maria

DIRECTOR D.P.,
Lăpădat Radu

CONSILIER JURIDIC,
Popescu Marius

INSPECTOR.
Usturoi Valentin

Str Traian, nr. 170
parter

FISA DE CALCUL
PENTRU STABILIREA CHIRIEI INCEPAND CU LUNA Martie 2024
DETINUTA DE CHIRIASUL Tache Antoneta

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	25,86	0,84	21,72
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	17,80	0.34	6,05
9	Alte dependinte	-	-	-
10	IV. CHIRIE DE BAZA CALCULATA LA SUPRAFATA UTILA	-	-	27.77
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 27,77=97.20		

$3.5 \times 27.77 = 97.20 = 97$ $150 \times 15\% = 22.5 = 23$ lei

Nr. Crt.	Elementr componente pentru calculul chiriei	Venit mediu net lunar/ membru de familie	Venit mediu net lunar/ familie	Suma de plata
12.	Valoarea de piata a chiriei lunare conform venitului mediu net lunar pe familie anul 2022 conf. art. 31 al.1 din O.U.G. nr. 40/99 (cupon pensie) Cert. handicap permanent 6110/03.12.2019	150		23 LEI
	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 PATRIMONIULUI
Lăpădat Radu

Tache Antoneta

CONSILIER JURIDIC,
Popescu Marius

INSPECTOR,
Usturoi Valentin

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.	Tache Antoneta	Titulara	1954	F.O.	-	-
2.	-	-	-	-	-	-
3.	-	-	-	-	-	-
4.	-	-	-	-	-	-
5.	-	-	-	-	-	-
6.	-	-	-	-	-	-
7.	TOTAL	-	-	-	-	-

LOCATOR,

DIRECTOR,
DIRECȚIA PATRIMONIU
Lăpădat Radu

CONSILIER JURIDIC,
Popescu Marius

INSPECTOR,
Usturoi Valentin

LOCATAR,

Tache Antoneta

FISA
SUPRAFETE LOCATIVE INCHIRIATE IN

Municipiul **Drobeta Turnu Severin**, Traian , nr. 170, bloc -, scara -, a) situat la nivelul (etaj) P+E; b) incalzire **lemn**; c) apa curenta **da** ; d) canalizare, **da** ; e) instalatie electrica **da**; f) constructie din materiale inferioare **nu**;

Date privind locuinta inchiriata:

Nr. crt	DENUMIREA LUCRARI	Suprafata (mp)	IN FOLOSINTA	
			Exclusiva	Comuna
0	1	2	3	4
1	I Suprafata locuibila	25.86	Da	-
2	Camera	12.48	Da	-
3	Camera	13.38	Da	-
4	Camera	-	-	-
5	Camera	-	-	-
6	II . Dependinte principale	17.80	Da	Da
7	Hol	-	-	-
8	Bucatarie	6.09	Da	-
9	Baie	-	-	-
10	Wc	0.50	-	Da
11	Culoar	-	-	-
12	Camara	5.47	Da	-
13	Chicinetă	-	-	-
14	Oficiu	-	-	-
15	Debara	-	-	-
16	Antreu	5.74	Da	-
17	Tinda	-	-	-
18	Veranda	-	-	-
19	Magazie zid	-	-	-
20	III . Alte dependinte	-	-	-
21	Terasa	-	-	-
22	Balcon	-	-	-
23	Beci	-	-	-
24	Boxe	-	-	-
25	Logii	-	-	-
26	Spalatorii	-	-	-
27	Uscatorii	-	-	-
28	IV. Total suprafata utila	-	-	-

Suprafata curtii si gradinii aferente imobilului 520 mp, din care: suprafata curte aferenta 53 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

LOCATAR,

Tache Antoneta



CONSILIER JURIDIC
Popescu Marius

INSPECTOR,
Usturoi Valentin

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE PENTRU SUPRAFETELE 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.I.F. 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-na Tache Antoneta** cu domiciliul in Mun. Drobeta - Turnu Severin, **Traian**, nr. 170, posesoare a C.I. seria MH, nr. 371874, eliberat de S.P.C.L.E.P. Dr. Tr. Severin, avand termen de valabilitate 22.12.2011-04.11.2071, C.N.P. 2541104250560, in calitate de LOCATAR principal in baza prevederilor Hotararii Consiliului Local nr.57/28.05.2002 si Hotararii Consiliului Local nr 128/26.09.2003, pe de alta 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", cu aplicarea următoarelor clauze:

Cap. II Obiectul Contractului

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă închirierea terenului (curti si gradini) aflat in folosință comună în suprafață totală de **53 mp** situat în Drobeta Turnu Severin, str. **Traian**, nr. 170, aferent 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 **01.03.2024** pana la data de **28.02.2029**.

(2) Contractul poate fi prelungit cu acordul părților .

Cap. IV Evaluarea chiriei

Art.3 Chiria lunara este de **7,00 lei**, calculata in corformitate cu prevederile legale (Ordonanta de 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 Hotarire 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 contul RO 77TREZ46121A300530XXXX, la finele fiecărui trimestru.

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

Cap.V Drepturile și obligațiile proprietarului

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

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

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

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

(2) Proprietarul are obligatia să nu îl tulbure pe locatar în exercitiu 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 **teren aflat in folosinta comuna cu ceilalalti colocatari ai imobilului.**

Art.8 (1) Locatarul nu are dreptul sa-si delimiteze terenul inchiriat prin executare d imprejmuire atata timp cat nu obtine in pralabil acordul lacatorului cu iesirea din folosint comuna a terenului respectiv si autorizatia conform Legii nr. 50/1991, asa cum a fo e 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 concesiune terenului de la Primaria municipiului Dr. Tr. Severin.

(3) În situația în care subsolul terenului închiriat este afectat de rețele edilita gospodărești (apă, canal, cablu de electricitate, etc.) acestea vor fi deviate pe cheltuiel 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 concesiunea sau cumpar 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 asumat atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Părțile sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător total sau partial 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 valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, 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 - Vasile

Secretar General – Păsat Onuța - Mirela

Director economic – Bîzoi Ana Maria

Director Direcția Patrimoniu – Lăpădat Radu

Consilier Juridic – Popescu Marius

Inspector –Usturoi Valentin

LOCATAR,

Tache Antoneta



Cod verificare



100163779619

Incheiere Nr. 3774 / 05-02-2024



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

Dosarul nr. 3774 / 05-02-2024

INCHEIERE Nr. 3774

Registrator: MARIAN BIRAU

Asistent registrator: MIRCEA-NICOLAE SIMTION

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN privind
Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.200/01-02-2024 emis de Serban Cosmin Alexandru;

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 222
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 65762, inscris in cartea funciara 65762 UAT Drobeta-Turnu Severin avand proprietarii: MUNICIPIUL DR. TR. SEVERIN in cota de 1/1 de sub B.1, MUNICIPIUL DR. TR. SEVERIN in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se sisteaza cartea funciara 65762 a imobilului cu numarul cadastral 65762 / Drobeta-Turnu Severin ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
 - nr.cad.65788\cf.65788;
 - nr.cad.65789\cf.65789;
- asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 65762 UAT Drobeta-Turnu Severin;
- Se infiinteaza cartea funciara 65788 a imobilului cu numarul cadastral 65788 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65762 inscris in cartea funciara 65762; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 65788 UAT Drobeta-Turnu Severin;
- Se infiinteaza cartea funciara 65789 a imobilului cu numarul cadastral 65789 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65762 inscris in cartea funciara 65762; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 65789 UAT Drobeta-Turnu Severin;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, prin notar public Serban Cosmin Alexandru
SERBAN COSMIN ALEXANDRU

Incheiere Nr. 3774 / 05-02-2024

*) 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,
05-02-2024

Registrator,
MARIAN BIRAU

Asistent Registrator,
MIRCEA-NICOLAE SIMTION

Document semnat cu sigliu 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