

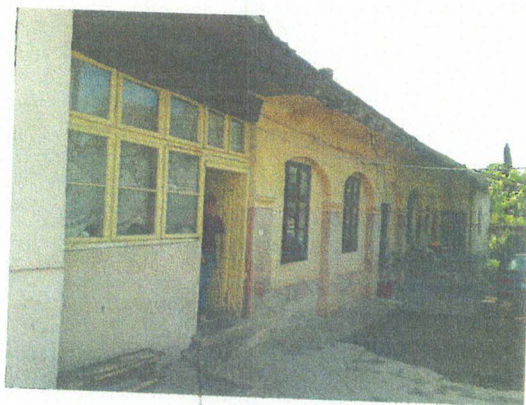
Client
UAT Drobeta Turnu Severin

ANEXA NR. 2
LA HCL NR. _____

Nr.40T+C/22.04.2024

RAPORT DE EVALUARE
privind

proprietate imobiliara compusa din teren intravilan curti- constructii cu S=50 mp si un imobil de casa in structura Demisol +Parter , Sc.desf.= 65 mp , construit in anul 1903 , CF 69497 , situata in zona Bisericii Grecescu , strada Decebal nr.8A , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 50.540 LEI sau 10.159 EURO

Aprilie 2024

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

Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara teren+casa ,apartinand Primariei Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.4
Termenii de referinta ai evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietei.....	pag.15
Cea mai buna utilizare.....	pag.18
Analiza datelor , evaluari.....	pag.19
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.25
Fotografii.....	pag.27
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

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

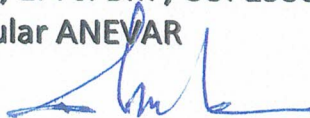
Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionarii.

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

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu SEV 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 si BM , CUI 19384352
Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local.

In urma comenzii d-voastra 15149/17.04.2024, si a contractului de prestari servicii de evaluare 772/09.01.2024 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii + mobil de casa in structura (D+P) > , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr.8A , judetul Mehedinti.

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

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

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

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr. 8A , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan cu S= 50 mp , nr. cadastral 69497 , CF 69497
- imobil de casa in structura (Demisol+Parter) , avand , Sc.= 50 mp , Sc. Desf. = 65 mp , CF 69497 , nr. cadastral 69497-C1

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	50.540 LEI Echivalent 10.159 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9752 lei , valabil ptr.18.04.2024



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

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

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr. 8A , judetul Mehedinți , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan cu S= 50 mp , nr. cadastral 69497 , CF 69497
- imobil de casa in structura (Demisol+Parter) , avand , Sc.= 50 mp , Sc. Desf. = 65 mp , CF 69497 , nr. cadastral 69497-C1

4.Scopul evaluarii .

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului menționat mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , în vederea stabilirea unei valori de piata , in vederea vanzarii.

5.Baza evaluarii .

Evaluarea executata in prezentul raport , este in concordanta cu cerintele clientului si reprezinta valoarea de piata , stabilita in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 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 acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.



6. Destinatarii raportului , adresa.

Destinatarii raportului este :

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

6. Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 18.04.2024.

Data raportului este 22.04.2024

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9752 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata la interior+exterior in data de 17.04. 2024 , ora 11 , in prezenta chiriasului , evaluatorul avand la dispozitie :

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

10. Tipul valorii estimate .

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

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

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

11. Cadrul legislativ , standarde de evaluare.

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

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- **SEV 102** - Documentare si conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii
- **SEV 105** - Abordari si metode de evaluare
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

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

12. Informatii utilizate

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



Informatii privind preturile de vanzare ale terenurilor.

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

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

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

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

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa unui reprezentant al proprietarului , dar in prezenta chiriasului , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
- proprietatea a putut fi identificata pe strada Decebal nr 8A ,ca facand parte dintr-un trup de case , conform adresa din extrasul de carte funciara.
- nu s-au putut identifica cladiri cu vechimi de cca 80-100 de ani , cu igrasie , cu finisaj inferior si suprafete mici si nu s-a putut aplica evaluarea prin Piata. evaluatorul a avut la dispozitie un plan de amplasament intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida , valoarea estimata ptr. proprietatea identificata in raport.

- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor



aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;

- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau 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 , proprietatea a putut sa fie identificata exact , in baza plansei cadastrale si a vecinilor din zona , existand strazi si zone marcate .
- raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Ipoteze speciale –Nu sunt

13. Clauze de nepublicare .



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

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

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

14. Declaratia de Conformitate.

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

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

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

15. Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea proprietatii.

Conform Extrasului de Carte Funciara 15013 /19.04.2024 , CF 69497 –Drobeta , nr cadastral 69497 , proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti ,strada Decebal nr.8A , si se compune din :

- teren intravilan cu S= 50 mp , nr. cadastral 69497 , CF 69497
- imobil de casa in structura (Demisol+Parter) , avand , Sc.= 50 mp , Sc. Desf. = 65 mp , CF 69497 , nr. cadastral 69497-C1

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 15013 /19.04.2024 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

28680/25.07.2022.

Act notarial nr.1278/21.07.2022 emis de Serban Cosmin Alexandru .

B1. Se infiinteaza cartea funciara 69497 a imobilului cu nr cadastral 69497-UAT Drobeta , rezultata din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 66391 in scris in cartea funciara 66391.

Acte administrative emise de Primaria municipiului Drobeta Turnu Severin

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

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu sunt .

2. Descrierea zonei de amplasare.

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 92.000 de locuitori si o suprafata de cca. 32.000 Ha.

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

Proprietatea este amplasata , intr- zona rezidentiala 100% , zona semiperiferica a municipiului , zona Biserica Grecescu.

* Artere principale de circulatie : str. Decebal

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: str. Decebal , cu o banda pe sens , bine asfaltata si intretinuta .



3. Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential 100%.
- În zonă se află :
 - Rețea de transport în comun – la 600 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 800 m
- Unități de învățământ – Sc. Generala nr.1 la 400 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 150 m.
- Sedii de bănci – 1000 m (BRD , BCR , ING).
- Primăria – la 1100 m
- Parcuri – la 1100 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 600 m
- Padure – Padurea Crihala la 3500 m

4. Utilități edilitare la limita imobilului .

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

**Concluzie privind zona
de amplasare**

**Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidentiala 100% , cu o amplasare favorabilă , având mijloace de transport în comun la 600 m.
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat.**

5. Descrierea proprietatii

5.1 Descrierea terenului.

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 50 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla positionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr.8A , cu deschidere la strada de 5,10 m

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

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



Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului
Drumul de acces la teren se face din str. Decebal .

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

In baza unui plan de amplasament vecinatatile sunt urmatoarele : :

- la Est – str.Horatiu nr. 1A
- la Vest – lot 1
- la Nord – strada Decebal
- la Sud – Lot.4

5.2 Descrierea imobilului de casa in structura Demisol +Parter .

Imobil de casa construit in jurul anului 1903, din Fisa cu caracteristici principale
(anexata) , cu vechime de 121 de ani , avand Sc. =50 mp si Sc. Desf. =65 mp.

Imobilul are o structura Demisol +Parter . a fost construita cu fundatii din caramida
si piatra , inchideri perimetrice din caramida , plansee din lemn ,, sarpanta din lemn
si invelitoare din tigla , tencuieli exterioare gletuite , zugraveli lapte de var

La interior se mentioneaza finisaje gletuite si zugraveli lavabile , pardoseli din
parchet laminat in camera , usi din lemn (vechi) , ferestre din PVC cu geam
termopan , H camera=3,90 m , incalzire cu sobe de teracota , imobilul nu are
instalatii de apa si canalizare si nici grup sanitar.

Imobilul de casa prezinta la exterior urme de igrasie.

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



ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.

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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

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

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

Zona analizată este rezidențială, cu imobile de casă construite înainte de 1950 (70%).

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților : **rezidențiale**.



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

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

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

Analiza ofertei

În ușoară creștere – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată unei ușoare recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip rezidențial, fără posibilități de schimbare a destinației. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone semiperiferice de tip rezidențial. Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare)

Analiza cererii

Redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. Potențialii cumpărători pot fi persoane fizice, cu susținerea materială redusă.

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,



▪ Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI;

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



Cea mai buna utilizare a terenului CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare – a unui activ evaluat pe o baza de sine statatoare, poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luata în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a. utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață.
- b. utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de ex, specificațiile din planul urbanistic.
- c. utilizarea să fie fezabilă financiar având în vedere dacă o utilizare diferită care este posibilă fizic și permisă legal va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață mai mare decât profitul utilizat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare:

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Terenul aflat în evaluare, la data evaluării, se afla într-o zonă cu terenuri intravilane cu destinație rezidențială 100%. Conform observațiilor din zonă, a documentelor avute la dispoziție și a consultării PUG – Primăria Drobeta Turnu Severin și a faptului că terenul nu este liber de sarcini constructive, s-a considerat în evaluare, **ipoteza de teren liber**.

Practic, ținând cont de amplasarea terenului, cu posibilități de dezvoltare datorate vecinătăților imediate, cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluată este cea de **teren intravilan curți- construcții, cu destinație rezidențială**.

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU această abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

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

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

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

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



- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

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

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

1.Evaluarea proprietatii

1.1.Evaluarea terenului cu S =50 mp , prin Piata

Tabel negociere de preț

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
50	600	500	500
PREȚ OFERTA (EURO)	42,000	35,000	27,500
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 70.0	€ 70.0	€ 55.0
Marja de negociere estimată (5-30%)	-30%	-30%	-30%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-21.00	-21.00	-16.50
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	49.00	49.00	38.50

Evaluare teren cu S= 50 mp

		1 EUR=	18 04.2024	4.9754
Teren intravilan cu S= 50 mp , nr cadastral CF 69497				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	50.0	600	500	500
Data ofertei	Aprilie 2024	Aprilie.2024	Aprilie.2024	Aprilie.2024
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		49.00	49.00	38.50
Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate de realitate .				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		49.0	49.0	38.5
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 financiare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	
Preț corectat (EURO)		49.00	49.00	38.50
Condițiile de finanțare 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)		49.00	49.00	38.50
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	La piață Aprilie 2024	similar	similar	similar
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		49.00	49.00	38.50
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele luna Aprilie 2024 , fata de subiect Aprilie 2024 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		49.00	49.00	38.50
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiect care are o destinatie comerciala				
Localizare	Drobea -Str. Decebal	Drobeta -Zona Carrefour	Drobeta -zona W.Maracineanu	Drobeta -zona W.Maracineanu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10.0%	10.0%	10.0%
		5	5	4
Preț corectat (Euro / mp)		53.90	53.90	42.35
Comparabilele A B si C sunt situate in zone mai putin bune si se aplica ajustari de +10%.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	50.0	600	500	500
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		6%	5%	5%
		2.96	2.43	1.91
Se considera un teren valoros pana la 500-600 mp.Ptr. diferente se aplica ajustari Se aplica o ajustare de 1 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (600-50 /100x 1% = +5,5% , comparabila B se va ajusta cu (500-50) /100x 1% = - +4,5, iar comparabila C se va ajusta cu (500-50 /100 x 1% = -+4,5%				
Deschidere la un drum amenajat	deschidere 5,1	deschidere la 9,5 m	Nu se cunoaste deschiderea la strada	Nu se cunoaste deschiderea la strada
ajustare pentru deschidere (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Nu se aplica ajustari deoarece nu se cunoaste deschiderea la strada ptr. toate comparabilele.				
Tipul de drum de acces	asfalt	drum balastat	drum balastat	drum balastat
ajustare pentru drumul de acces (Euro / mp)		3%	3%	3%
		1.62	1.62	1.27
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		4.58	4.04	3.18
Se aplica ajustari de +3% toate comparabilele care sunt drumuri balastate , fata de subiect care are acces la un drum asfaltat.				

Preț corectat (Euro / mp)		58.48	57.94	45.53
Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+e.e+canal,	fara utilitati la limita de prop.	apa+e.e	fara utilitati la limita de prop.
		12%	4%	12%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		7.02	2.32	5.46
Preț corectat (Euro / mp)		65.50	60.26	50.99
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus, in cazul de fata nu s-a aplicat o ajustare de 3 utilitati x 4%+12% ptr. comparabile A si C, iar ptr comparabilele B s-au aplicat ajustari de 1 utilitate x 4% =4%.				
ajustare totală netă		16	11	12
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		33.7%	23.0%	32.4%
ajustare totală brută		16	11	12
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		33.7%	23.0%	32.4%
Preț corectat (Euro / mp)			60.26	

Suprafata teren exclusiv = **50.00 mp**

Valoare Euro = **3013**

Valoare teren exclusiv = **14,991 LEI**

Valoare totala teren rotunjita = **14,990 LEI**

Valoarea unitara a terenului = 60,26 Euro/mp

Valoarea terenului cu S= 50 mp : 3.013 Euro sau 14.990 lei

1Euro= 4,9752 lei, valabil ptr.18.04.2024



2.Evaluare imobil de casa Parter Sc.desf. =30 mp , an constr. 1903

Suprafata desfasurata casă tip	65.00 mp	4.9752
--------------------------------	----------	--------

Situatie lucrari conform **Fisa nr. 34** din Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuinte - procentual și valoric -2024

Denumirea lucrarii	UM	Cantitate lucr./mp Ad	Cost total in lei pe			Pondere in total cost %	Coeficient stadiu	Ponderea stadiu lucrare (%)	Pondere stadiu lucrare in total cost mpAd (lei)	Pondere stadiu lucrare mpAd (euro)
			UM	mpAd	mpAu					
Excavatii	mc	0.4800	232.00	111.36	175.83	1.3897%	1	1.3897%	90.4536	18.18
Umpluturi si compactari	mc	0.1500	222.00	33.30	52.58	0.4156%	1	0.4156%	27.0508	5.44
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.0000	305.00	0.00	0.00	0.0000%	1	0.0000%	0.0000	0.00
Beton armat	mc	0.0000	1976.00	0.00	0.00	0.0000%	1	0.0000%	0.0000	0.00
Beton simplu	mc	0.3500	980.00	343.00	541.58	4.2804%	1	4.2804%	278.6052	56.00
Scari din lemn	ml	0.0480	490.00	23.52	37.14	0.2935%	1	0.2935%	19.1035	3.84
Zidarii	mc	0.6100	1650.00	1006.50	1589.21	12.5604%	1	12.5604%	817.5389	164.32
Inchideri si compartimentari	mp	0.0260	270.00	7.02	11.08	0.0876%	1	0.0876%	5.7018	1.15
Confectii metalice	kg	0.0000	42.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Izolatie protectie pod	mp	0.0000	102.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Termoizolatii conducte	mp	0.0000	83.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Tamplarie din lemn	mp	0.3300	775.00	255.75	403.82	3.1916%	1	3.1916%	96.2345	41.75
Tâmplărie PVC	mp	0.2000	42.50	8.50	13.42	0.1061%	1	0.1061%	3.1200	0.00
Geamuri simple	mp	0.0000	220.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Geamuri armate	mp	0.0150	350.00	5.25	8.29	0.0655%	1	0.0655%	4.2633	0.86
Pardoseli din beton simplu	mp	0.0000	330.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0.0000	410.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	32.3000	0.00
Pardoseli din dusumea	mp	0.3900	424.00	165.36	261.09	2.0636%	1	2.0636%	0.0000	27.00
Tencuieli interioare	mp	4.3000	256.00	1100.80	1738.11	13.7372%	1	13.7372%	894.1351	179.71
Zugraveli interioare	mp	3.9900	105.00	418.95	661.50	5.2282%	1	5.2282%	340.2962	68.40
Placaje cu faianta la interior	mp	0.0000	444.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Vopsitorii interioare	mp	0.2000	165.00	33.00	52.11	0.4118%	1	0.4118%	26.8035	5.39
Tencuieli exterioare	mp	0.8500	419.00	356.15	562.34	4.4445%	1	4.4445%	289.2863	58.14
Trotuare din beton	mp	0.2290	265.00	60.69	95.82	0.7573%	1	0.7573%	49.2916	9.91
Șarpantă	mp	0.7330	392.00	287.34	453.69	3.5857%	1	3.5857%	233.3882	46.91
Învelitoare, inclusiv astereala	mp	1.6210	539.00	873.72	1379.56	10.9034%	1	10.9034%	709.6870	142.64
Jgeaburi și burlane	ml	0.0000	90.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Streșină înfundată	mp	0.0000	570.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Tabachere și lucarne	mp	0.0000	820.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Sobe	cahle	2.7500	105.00	288.75	455.92	3.6034%	1	3.6034%	234.5403	47.14
Alte lucrări de construcții	%	2.0000	0.00	126.78	200.18	0.0000%	1	0.0000%	0.0000	0.00
Bransament apă canal	lei	0.0000	273.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Coloane si legaturi sanitare	ml	0.0000	118.80	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	52.50	0.00	0.00	0.0000%	1	0.0000%	0.0000	0.00
Bransament electric	lei	1.0000	130.30	130.30	205.74	1.6260%	1	1.6260%	105.8341	21.27
Boiler electric	lei	0.0000	16.60	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Caburi, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	18.00	54.90	86.68	0.6851%	1	0.6851%	44.5922	8.96
Aparate electrice	lei	1.0000	67.20	67.20	106.11	0.8386%	1	0.8386%	54.5833	10.97
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	22.30	22.30	35.21	0.2783%	1	0.2783%	18.1142	3.64
Bransament gaze	lei	0.0000	123.90	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Alte instalații comune	%	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Diverse, organizare, proiectare	%	10.0000	0.00	728.48	1150.23	9.0909%	1	9.0909%	591.7140	118.93
TOTAL				6,508.86	10,277.21	80%		79.6444%	4,966.6375	1040.63

Total lei/mp				6,508.00						
--------------	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--

Analiza depreciilor

Cost euro/mp Ad conform fișa nr. 36	1,308.21	euro
rezulta pret constructie la stadiu fizic (TVA inclus)	85,034	euro
Depreciere fizica	90%	
Valoare ramasa	8,503	euro
Depreciere functionala	0%	
Valoare ramasa	8,503	euro
Depreciere economoca	0%	
Valoare constructie TVA inclus	8,503	euro
Valoare constructie fără TVA	7,146	euro
Valoare constructie fără TVA	35,551	lei
Cost euro/mp	110	euro/mp

4.9752

Deprecierea fizica a fost aplicata conf.Normativ P135/1999 , ptr. o varsta de 121 ani rezultand 98 % uzura starea de intretinere satisfacatoare

Valoarea estimata a constructiei = 35.550 lei sau 7.146 Euro.



Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara teren+casa ,apartinand Primariei Drobeta Turnu

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

Valoarea terenului cu S= 50 mp (rot.) : 3.013 Euro sau 14.990 lei

Valoare cladire cu Sc.desf. = 65 mp (rot.) : 7.146 Euro sau 35.550 lei

.....
Valoarea proprietatii : 10.159 Euro sau 50.540 lei

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	50.540 LEI Echivalent 10.159 EURO
--	--------------------------------------

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

1Euro= 4,9752 lei , valabil ptr.18.04.2024



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca obiect Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr. 8A, judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan cu S= 50 mp , nr. cadastral 69497 , CF 69497
- imobil de casa in structura (Demisol+Parter) , avand , Sc.= 50 mp , Sc. Desf. = 65 mp , CF 69497 , nr. cadastral 69497-C1

Identificarea a fost realizata la fata locului , cu un plan de amplasament in lipsa unui reprezentant al proprietarului .Comparabile de vanzari terenuri si proprietati de forma case vechi si terenuri au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Aprilie 2024.

La data vizionarii , proprietatea era compusa din teren+imobil de casa in structura Demisol+Parter .

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	50.540 LEI Echivalent 10.159 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9752 lei , valabil ptr.18.05.2024

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

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

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

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

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



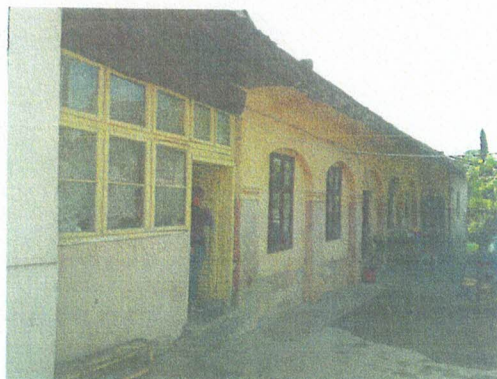
Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare
- extras de carte funciara
- planul de amplasament
- fisa principalelor caracteristici ale cladirii
- cazierul tehnic
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Strada Decebal nr.8A , Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti



Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara teren+casa ,apartinand Primariei Drobeta Turnu Severin



Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta
Aprilie 2024

1. Postat 16 aprilie 2024

Vand teren, in spate la Carrefour! **70 €**

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 600 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren în spate la Carrefour, 607' mp, 63 m lungime pe 9,5 m latime, s-au cedat drumuri pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma sunati!

PRIVAT

Nicolae

Pe OLX din februarie 2018

Activ pe 28 octombrie 2023

Trimite mesaj 0753 597 583

ID: 261906311Vizualizări: 2086



2. Postat 12 aprilie 2024

Teren Intravilan ! 70 € ,Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 500 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan parcele de 500m pătrați pe Walter Maracineanu , apa+e.e. , dețin cadastru, dețin toate actele pentru detalii mă puteți suna la numărul de telefon preț negociabil !

PRIVAT

alexandru.busoi1999

Pe OLX din noiembrie 2020

Activ ieri la 16:49

Trimite mesaj [073 345 7240](tel:0733457240)

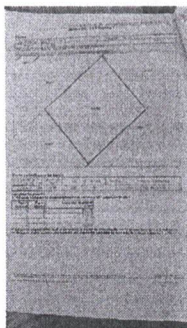
ID: 260374999Vizualizări: 2377



3. Postat 09 aprilie 2024

Teren Intravilan Walter Maracineanu(zona cibilului) 55 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 500 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

PUZ aprobat

Utilitati in zona

Strada pietruita

Gard lateral

PRIVAT

Andi

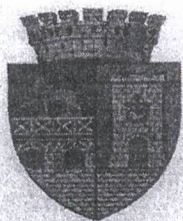
Pe OLX din martie 2015

Activ azi la 17:30

Trimite mesaj 074 338 3091

ID: 268800801 Vizualizări: 167





UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN
Strada Maresal Averescu nr. 2 Drobeta Turnu Severin
Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17
E-mail: primaria@primariadrobeta.ro



APROBAT
DIRECTOR,
RADU LĂPADAT



NOTA DE COMANDĂ

NR. 15149/17.04.2024

Expert evaluator A.N.E.V.A.R.

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere contractul de servicii nr. 772/09.01.2024 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru :

1. Imobilul construcție identificat cu NC 69497-C1 în suprafață construită la sol de 49 mp respectiv suprafață construită desfășurată 65 mp și terenul de sub construcție identificat cu NC 69497, în suprafață de 50 mp, situate în municipiul Drobeta-Turnu Severin, str. Decebal, nr. 8A;
2. Construcție în suprafață construită 22 mp, respectiv suprafață construită desfășurată 22 mp, având NC 69498-C1, respectiv terenul de sub construcție având NC 69498, în suprafață de 22 mp, situate în municipiul Drobeta-Turnu Severin, str. Decebal, nr. 8A;

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

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 772/09.01.2024 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

CONSILIER JURIDIC,
MARIUS POPESCU

Bomnule Director

Subsemnatul TRAISTARU ICEAIA domiciliat în ss-tr-sec
Strada scedul nr 8A. vă rog să mi linauati omi opreha cumpara
spatiului lectio rituat în imobilul de mai sus cu plata în rat

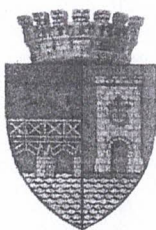
H. Popescu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN	
DIRECȚIA PATRIMONIU	
ÎNREGISTRAT NR.	9093
AN 2021	LUNA 09 ZI 13

omului director al direcției patrimoniu.



0441628005
7



UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

Strada Maresal Averescu nr. 2 Drobeta Turnu Severin
Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro



**DIRECȚIA GENERALA ARHITECT ȘEF
SERVICIU CADASTRU**

F-UATMDTS-DCFFSC-01

Nr.14584/12.04.2024

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ

Ca urmare a cererii adresată de ***dna Trăistaru Ileana***, domiciliată în mun. Drobeta-Turnu Severin, str. Decebal, nr.8, jud. Mehedinți, și a verificării efectuate la nivelul serviciului de specialitate al autorității administrației publice locale, se atestă că imobilele cu numerele cadastrale 69497 și 69498, ce fac obiectul contractului de închiriere nr. 4342/15.06.2022, figurează în evidențele noastre la adresa:

municipiul Drobeta-Turnu Severin, str. Decebal, nr.8A.

p. Arhitect Șef
Șef Serviciu Urbanism
Marghescu Maria



Șef Serviciu Cadastru
Pârcioagă Adela

Serviciu Cadastru
Paulescu Florin



ACT DE DEZMEMBRARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN, cu sediul în Mun. Dr. Tr. Severin, Strada Maresal Averescu, nr.2, Județul Mehedinți, Autorizație: Legea 2/1968; 30-1/16247, înregistrat la Ministerul Finanțelor Publice, C.I.F: 4426581, atribuit în data de 04.08.1993, reprezentată legal conform Dispoziției nr.2380/28.09.2017, de către: **Primar - SCRECIU MARIUS-VASILE, CNP 1690102250561**, cu domiciliul în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Dorobanți, nr. 2C, Județul Mehedinți, **Secretarul Primăriei PĂSAT MIRELA-ONUTA, CNP 2750607250532**, cu domiciliul în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Crisan, nr.65, bl.W1, sc.4, et.3, ap.9, Județul Mehedinți, **Arhitect Sef, BURLACU STEFAN, CNP 1610721250521**, domiciliat în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Kiseleff, nr. 39, bl. E5, sc. 2, et. 4, ap. 12, județul Mehedinți, **în calitate de proprietara a terenului „curți construcții”, aflat în domeniul privat, situat în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Decebal, nr. 8A, județul Mehedinți, înscris în Cartea Funciară nr. 66391**, a Mun. Dr.Tr.Severin, în suprafață totală de **391(treisutenouazecisiunu)mp**, conform măsurătorilor cadastrale, cu **nr. cadastral 66391**, învecinat la: **N-** Str. Decebal, **E-** NC 2736, Str. Horațiu, Nr. 1A, Nc 4870/3 **\$** – B-dul Carol I, Nr.21, **V-** NC 51355, teren pe care se afla următoarele construcții: **anexa P**, notată cu C1, având număr cadastral 66391-C1, cu suprafața construită la sol de 19mp, proprietatea lui ISTODOR IONEL si ISTODOR STELIANA-PAULA si **locuința D+ P**, notată cu C5, având număr cadastral 66391-C5, cu suprafața construită la sol de 49mp si **locuința P**, notată cu C6, având număr cadastral 66391-C6, cu suprafața construită la sol de 22mp, ambele construcții proprietatea Mun. Dr.Tr.Severin. De menționat ca pe acest teren se mai afla construite fara acte doua anexe. ~~~~~

Dezmembrează acest teren în 4(patru) loturi distincte si anume:

Lotul 1 – se compune din teren „curți construcții”, aflat în domeniul privat, situat în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Decebal, nr. 8A, județul Mehedinți, în suprafața de **300(treisute)mp**, cu **nr. cadastral 69495**, notat cu „**1CC Lot 1**”, în Planul de amplasament si delimitare a imobilului, învecinat la: **N-** Str. Decebal, **E-** Lot 3, Lot4, NC 4870/3 si NC 2736, Str. Horatiu, Nr.1A, **\$** – NC 4130, B-dul Carol I, nr.21, **V-** NC 5135. De menționat ca pe acest teren se mai afla construite fara acte doua anexe. ~~~~~

Lotul 2 – se compune din teren „curți construcții”, aflat în domeniul privat, situat în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Decebal, nr. 8A, județul Mehedinți, în suprafața de **19(nouasprezece)mp**, cu **nr. cadastral 69496**, notat cu „**1CC Lot 2**”, în Planul de amplasament si delimitare a imobilului, învecinat la: **N-** Lot 1, **E-** Lot 1, **\$** – Lot 1, **V-** Lot 1, teren pe care se afla construcția: **anexa P**, notată cu C1,

având număr cadastral 69496-C1, cu suprafața construită la sol de 19mp, proprietatea lui ISTODOR IONEL și ISTODOR STELIANA-PAULA. ~~~~~

Lotul 3 – se compune din teren „**curți construcții**”, aflat în domeniul privat, situat în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Decebal, nr. 8A, județul Mehedinți, în suprafața de **50(cincizeci)mp**, cu nr. cadastral **69497**, notat cu „**1CC Lot 3**”, în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, învecinat la: **N**- Str. Decebal, **E**- NC 2736, Str. Horatiu, Nr. 1A, **S** –Lot 4, **V**- Lot 1, teren pe care se afla construcția: **locuința D+ P**, notată cu C1, având număr cadastral 69497-C1, cu suprafața construită la sol de 49mp și o suprafața desfășurată de 65mp, proprietatea Mun. Dr.Tr.Severin. ~~~~~

Lotul 4 – se compune din teren „**curți construcții**”, aflat în domeniul privat, situat în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Decebal, nr. 8A, județul Mehedinți, în suprafața de **22(douazecisidoi)mp**, cu nr. cadastral **69498**, notat cu „**1CC Lot 4**”, în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, învecinat la: **N**- Lot 3, **E**- NC 2736, Str. Horatiu, Nr. 1A, **S** –NC 4870/3, Str. Decebal Nr.8A, **V**- Lot 1, teren pe care se afla construcția: **locuința P**, notată cu C1, având număr cadastral 69498-C1, cu suprafața construită la sol de 22mp, proprietatea Mun. Dr.Tr.Severin. ~~~~~

Terenul descris mai sus, ce se dezmembrează face parte din domeniul privat și a fost dobândit către proprietara, conform Hotărârii Nr.47/29.04.2004, eliberată de Consiliul Local al Mun.Dr.Tr.Severin.

Dezmembrarea s-a încheiat în baza următoarelor acte anexate: Plan de Amplasament și delimitare a Imobilului, Extras de Carte Funciara pentru autentificare nr. 27850/19.07.2022, eliberat de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Mehedinți, Referat eliberat de Primăria Mun. Dr. Tr. Severin, Cl., Hotărârii Nr.47/29.04.2004, eliberată de Consiliul Local al Mun.Dr.Tr.Severin, Certificat de Urbanism Nr.455/11.05.2022. ~~~~~

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

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

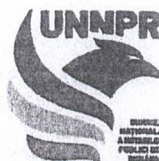
PROPRIETARA

PRIMARIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN,
reprezentată legal prin:

Primar - SCRECIU MARIUS-VASILE

Secretarul Primăriei - PĂSAT MIRELA- ONUȚA

Arhitect Sef, BURLACU STEFAN



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. 1278

Anul 2022, luna 07, ziua 21

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. 500008/27.11.2017, eliberată de către SPCLEP Dr. Tr. Severin, în calitate de **Primar al Municipiului Drobeta Turnu Severin**, ~~~~~

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, identificata prin CI, seria MH, nr. 628977/01.09.2020, eliberată de SPCLEP Dr. Tr. Severin, în calitate de **Secretarul Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin**, ~~~~~

BURLACU STEFAN, CNP 1610721250521, domiciliat în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Kiseleff, nr. 39, bl. E5, sc. 2, et. 4, ap. 12, județul Mehedinți, identificat prin CI, seria MH nr. 424996/19.07.2013, eliberată de SPCLEP Dr.Tr. Severin, în calitate de **Arhitect Sef al Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin**, 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 650,00 lei onorariu si 123,5 lei TVA cu OP /2022

NOTAR PUBLIC,
Cosmin Alexandru Șerban

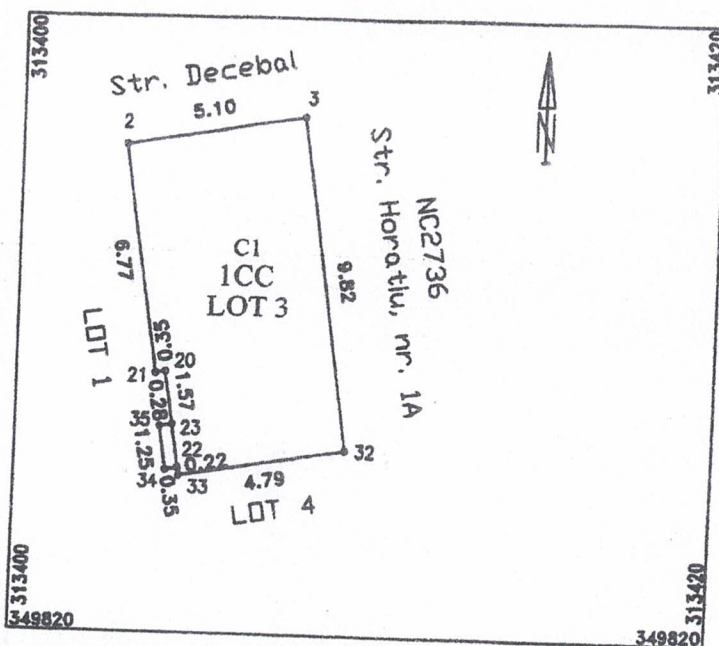
Actul duplicat s-a înțocmit în
prezența doamnei Cosmin Alexandru Șerban,
notar public, astăzi, data de 21.07.2022,
la sediul, și are aceeași valoare
originalului.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului LOT 3

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69497	50	Mun. Dr. Tr. Severin, str. Decebal, nr. 8A, jud. Mehedinti

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Drobeta Turnu Severin



IULIAN
TCACI

Semnat digital de IULIAN TCACI
DN: cn=IULIAN TCACI, sn=TCACI,
givenName=IULIAN,
serialNumber=201104209IT107,
email=iuliantcaci@yahoo.com,
ou=ANCP: D. B. 0223, l=Drobeta-
Turnu Severin, st=MEHEDINTI, c=RO
Data: 2022.05.13 12:29:36 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	50	
Total		50	Imobil delimitat de constructii.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	49	
Total		49	S. construita desfasurata = 65 mp - locuinta - D+P.

Suprafata totala masurata a imobilului = 50 mp
Suprafata din act = 391 mp

Executant: SC TOPO IUCO COMPANY SRL



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si paraf
Corina Iuliana Tirvulea
Data: 2022.05.17
11:13:08 +03'00'

Stampila BCPI



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. 69497 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	15013
Ziua	19
Luna	04
Anul	2024
Cod verificare 100166507741	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str DECEBAL, Nr. 8A, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69497	50	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	69497-C1	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str DECEBAL, Nr. 8A, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:49 mp; S. construita desfasurata:65 mp; Locuinta - D+P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28680 / 25/07/2022		
Act Notarial nr. 1278, din 21/07/2022 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69497 a imobilului cu numarul cadastral 69497 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 66391 inscris in cartea funciara 66391;	A1
Ordin nr. 34/F, din 31/01/2005 emis de Prefectul Judetului Mehedinti; Certificat De Mostenitor nr. 33, din 11/02/2005 emis de BNP Ilie Serban;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66391/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 2092 din 14/03/2005;		
Act Administrativ nr. 159, din 15/02/2022 emis de Primaria Dr. Tr. Severin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 10/03/2022 emis de SC Topo luco Company SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 10/03/2022 emis de SC Topo luco Company SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 10/03/2022 emis de SC Topo luco Company SRL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEin seria si rangul incheierii nr. 36067 din 11.12.2020, cu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 66391/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 10086 din 10/03/2022;		

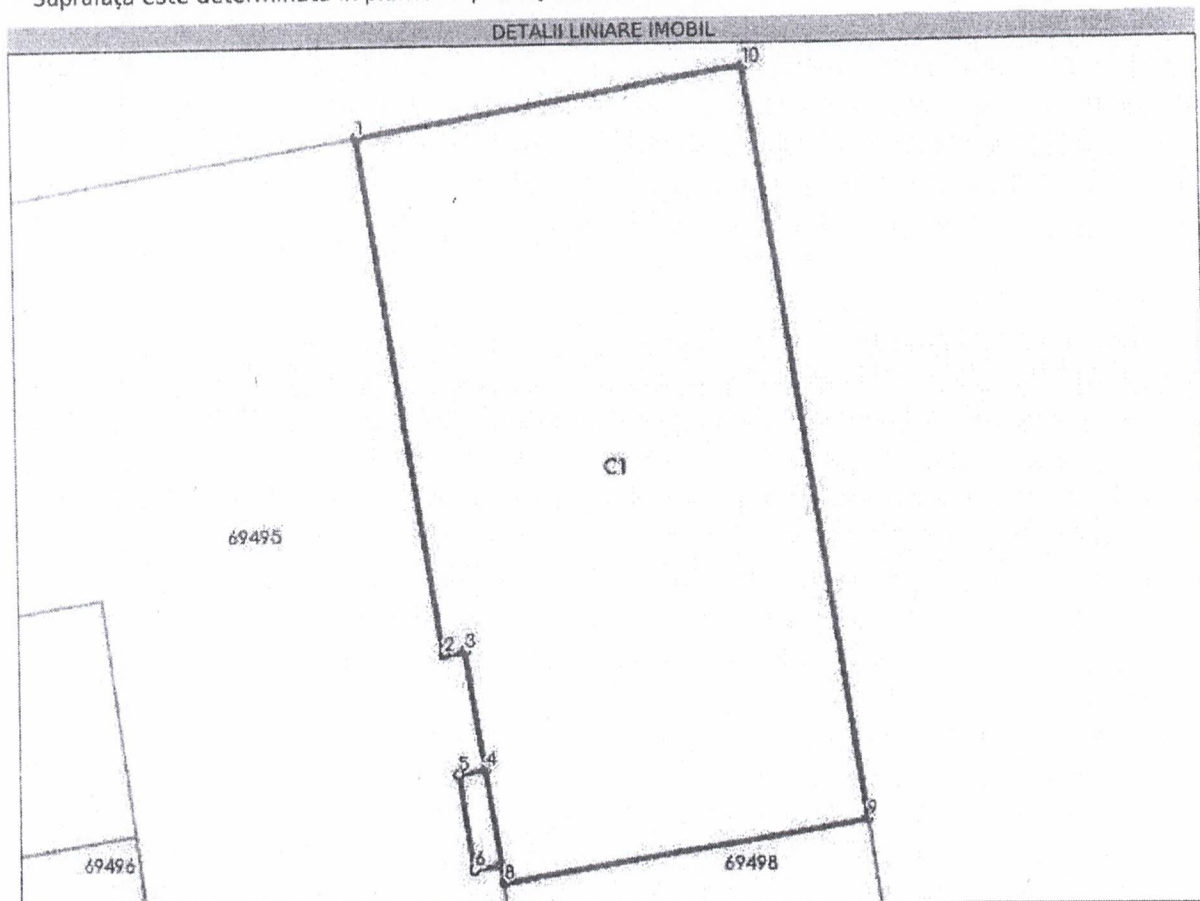
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69497	50	

* 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	curti construcții	DA	50	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	69497-C1	construcții de locuințe	49	Cu acte	S. construita la sol:49 mp; S. construita desfasurata:65 mp; Locuinta - D+P.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.77
2	3	0.28
3	4	1.57
4	5	0.35

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	1.251
6	7	0.35
7	8	0.221
8	9	4.787
9	10	9.817
10	1	5.1

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

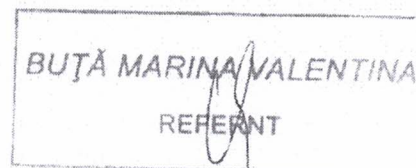
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

19/04/2024, 10:07



COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR

Oraș Reg. Tr. Severin
 Secțiunea Ed. D. D. D. Comuna
 Întreprinderea Breteni Ceruit. F. d. Locuitor
 Raionul Tr. Severin
 Oraș regional
 Orașul Tr. Severin
 Comuna
 Strada Valter Mărcăciucan nr. 2 tel. 605

FORMULARUL R 1

Nr. sectorului de lucru	46
Nr. grupului de sectoare	84
Nr. fișei R 1	85

F I Ș A

pentru înregistrarea caracteristicilor principale ale clădirii de locuit și ale construcțiilor gospodărești aflate în administrarea sfaturilor populare

Locul unde se află clădirea : Orașul (comuna) Tr. Severin	satul (localitatea componentă)
Tr. Severin	strada Decebal nr. 8 litera de ordine a clădirii A

A. Date generale ale clădirii de locuit

1	Nr. fișei din evidența contabilă	111
2	Numărul de inventar	111
3	Nr. fișei de reevaluare R2	161.352.1
4	Codul clădirii	Integritate
5	Clădirea este proprietate de stat (în întregime, parțial)	1963
6	Anul cînd a fost construită	8
7	Durata de serviciu rămasă - Dr (în ani)	
8	Tipul clădirii	indiv. cu 3 ap.
9	Scheletul din beton armat (DA sau NU)	NU
10	Materiale de construcție pentru : Pereți portanți : lemn, paiantă, chirpici, vătăuci, pământ bătut, zidărie de piatră, cărămidă sau înlocuitori, panouri beton armat, beton armat monolit	Cărămidă
11	Pianșee : lemn, beton armat sau boltișoare de cărămidă	lemn
12	Șarpanta acoperișului : lemn, beton armat sau oțel	lemn
13	Învelișul acoperișului : olane sau țiglă, tablă, carton asfaltat, șistă sau șindrilă, stuf sau paie, acoperiș în terasă	țiglă
14	Felul și numărul nivelurilor : S = subsol sau demisol ; P = parter ; E = etaj sau mezanin ; M = mansardă	2
15	Totală (rînd. 16+17+18+19)	119,4 m²
16	spațiile pentru locuit (rînd. 21)	119,4 m²
17	spațiile cu destinație comercială (rînd. 49 col. 2+3+4+5)	-
18	spațiile cu destinație sanitară (rînd. 49 col. 6+7)	-
19	spațiile cu destinație culturală și de artă (rînd. 80 col. 2+3+4)	-
20	Înălțimea soclului (numai pentru clădirile de locuit individuale, fără subsol) m	0,60

B. Spații pentru locuit

21	Aria desfășurată (Ad.) aferentă spațiilor pentru locuit	119,4
22	subsolului tehnic (numai pentru clădirile de locuit care au cel puțin P + 2 etaje)	-
23	pivnițelor sau beciurilor (numai pentru clădirile de locuit individuale)	10,7
24	Înălțimea medie a nivelurilor	3,25
25	Gradul de finisaj (inferior, mediu, superior)	inferior
26	cu sobe (DA sau NU)	DA
27	servește numai clădirea în care este amplasată (DA sau NU)	-
28	servește și alte clădiri	DA sau NU
29	suprafața de încălzire a cazanului m²	-
30	Felul combustibilului	solid
31	în centrala termică din clădire (păcură sau gaze)	-
32	Punct termic în clădire (DA sau NU)	NU
33	Instalații electrice interioare (DA sau NU)	DA
34	Instalații sanitare (apă și canalizare) (DA sau NU)	NU
35	instalație de baie (DA sau NU)	NU
36	lavoar (DA sau NU)	NU
37	chiuvetă la bucătărie (DA sau NU)	NU
38	W.C. (DA sau NU)	NU
39	Instalații de spălătorie (numai pentru clădirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)	NU
40	Instalații interioare de incendiu (numai pentru clădirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)	NU
41	Instalații de hidrofor la clădirile care au cel puțin P + 2 etaje	montate în altă clădire (DA sau NU)
42	montate în clădire	servește numai clădirea (DA sau NU)
43	montate în altă clădire (DA sau NU)	servește și alte clădiri (DA sau NU)
44	Instalații de gaze la bucătărie (DA sau NU)	NU
45	Pardoseli din pământ bătut (DA sau NU)	NU
46	din lemn (DA sau NU)	NU
47	Obloane și rulouri	tip Esslingen (DA sau NU)
48	șaluzele din aluminiu eloxat (DA sau NU)	NU

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

CARACTERISTICI			Denumirea spațiilor		
0	1		2	3	4
80	Aria desfășurată (Ad.)	totală	m ²		
81		la partea detașată	m ²		
82		la partea cuprinsă în clădire	m ²		
83	Înălțimea sălii în fața scenei (ecranului)		m		
84	Înălțimea medie a încăperilor (pentru biblioteci publice)		m		
85	Înălțimea scenei (pentru teatre)		m		
86	Gradul de finisaj (mediu sau superior)				
87	Suprafața pereților netratați acustic (în cazul lipsei tratamentului acustic)		m ²		
88	Instalație electrică de iluminat incandescent	la partea detașată (DA sau NU)			
89		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
90	Instalație sanitară (apă și canalizare)	la partea detașată (DA sau NU)			
91		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
92	Instalație de apă pentru prevenirea incendiilor	la partea detașată (DA sau NU)			
93		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
94	Instalație de încălzire centrală, fără centrală termică proprie	la partea detașată (DA sau NU)			
95		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
96	Instalație de ventilație mecanică	la partea detașată (DA sau NU)			
97		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
98	Instalație pentru condiționarea aerului (DA sau NU)				
99	Felul scenei — la teatre (fixă sau turnantă)				
100	Suprafața placajelor de marmură sau piatră naturală la pereți și pardoseli, în interior și la exterior		m ²		
101	Lungimea totală a treptelor la scări, placate cu marmură sau piatră naturală		m		
102	Suprafața pardoselii de mochetă lipită		m ²		
103	Suprafața iluminată fluorescent		m ²		
104	Instalație proprie de hidrofor, la partea detașată, pentru teatre (DA sau NU)				
105	Capacitatea sălii — număr de locuri — pentru săli de festivități				
106	Felul combustibilului folosit la sobe, pentru săli de festivități și biblioteci publice (solid, gaze)				
107	Suprafața placajelor de cărămidă la pereți, pentru săli de festivități și biblioteci publice	la interior	m ²		
108		la fațade	m ²		
109	Vitrine metalice, pentru biblioteci publice (DA sau NU)				
110	Sistemul de încălzire, pentru săli de festivități și biblioteci publice (centrală, fără centrală termică proprie sau cu sobe)				
	Numărul fișei folosite, din catalogul de reevaluare				

E. Ascensoare (pentru persoane) cu acționare electrică

CARACTERISTICI			Pentru fiecare ascensor din clădire se vor înscrie date pe câte o coloană			
0	1		2	3	4	5
111	Tipul ascensorului (cu sau fără autonivelare)					
112	Capacitatea (număr de persoane)					
113	Lungimea cursei în m., măsurată între paliere, de la subsol la ultimul etaj					
114	Numărul de stații (număr de niveluri)					

F. Construcții gospodărești în cadrul lotului (curții)

CARACTERISTIC																
Denumirea dependințelor izolate sau alipite la clădirea de locuit *)							Puturi pentru alimentare cu apă și puturi absorbante			Trotoare			Împrejmuiri (garduri)			
0	1	2	3	4	5	6	7 - forate, cu tuburi din beton (finită) - sâpate, cu tuburi din beton armat **)	8 forate cu coloane metalice	9 absorbante, din beton	10 cu înbrăcămintea din asfalt turnat	11 cu înbrăcămintea din dale, din beton	12 cu înbrăcămintea din pavele sau calupuri	13 din metal : - cu panouri din oțel profilat sau panouri din fier forjat sau fontă : - cu panouri din plasa de sîrmă montată pe ramă de oțel **)	14 din beton monolit sau prefabricat	15 din zidărie, de piatră, cărămidă sau înlocuitori	16 ornamentele : - din zidărie de piatră decorativă : - din zidărie - din zidărie de cărămidă **)
115	Numărul fișei din evidența contabilă	111														
116	Numărul de inventar	1111														
117	Numărul fișei de reevaluare (R2)															
118	Codul	149.3														
119	Anul cînd au fost construite	1963														
120	Durata de serviciu rămasă - Dr. (în ani)	10														
121	Aria desfășurată (Ad.) m²	25														
122	Suprafața trotoarului prevăzut cu înbrăcămintea, exclusiv bordurile, acostamentele și sașurile m²															
123	Înălțimea m															
124	Lungimea m															
125	Adîncimea m															
126	Diametrul m															
127	Aria construită (Ac.) a cabinei m²															
128	Tipul dependinței (închisă, parțial deschisă)	închisă														
129	Instalații electrice de iluminat (DA sau NU)	DA														
130	Instalații sanitare (apă sau canalizare) (DA sau NU)	NU														
131	Instalații sanitare (apă sau canalizare) și de spălătorie la baie-spălătorie (DA sau NU)	NU														
132	Numărul fișei din catalogul de reevaluare (servește la reevaluarea construcțiilor gospodărești)															

*) Se vcr înscrie date pentru : magazii de lemne, cărbuni și alimente, bucătării de vară, closet exterior, gheretă paznic, garaj exterior, pentru 1-2 turisme, baie-spălătorie, grajd, adăpost pentru porcină-codină, soron, bordei de alimente și beci exterior, tru **)

Se subliniază denumirea obiectului la care se face referință iar celelalte denumiri se taie cu o linie orizontală.

*) Se vor înscrie date pentru : magazii de lemne, cărbuni și alimente, bucătării de vară, closet exterior, gheretă paznic, garaj exterior pentru 1-2 turisme, baie-spălătorie, grajd, adăpost pentru porcine-cocină, sopron, bordei de alăminte și beci exterior. Se subliniază denumirea obiectului la care se face referință iar celelalte denumiri se tale cu o linie orizontală.

Data completării : ziua 7 luna august 1965

Directorul întreprinderii,

Inginer șef,

Contabil șef,

Tehnician de îndrumare și verificare,

Tehnician operativ,

Spații cu destinație comercială și sanitară, în blocuri de locuințe

C A R A C T E R I S T I C I

C A R A C T E R I S T I C I		Denumirea spațiilor comerciale					Denumirea spațiilor sanitare	
0	1	2,	3	4	5	6	7	
49	Aria desfășurată (Ad.) aferentă spațiilor comerciale (rînd. 50 + rînd. 53) sau sanitare m ² din rîndul 49 : aria desfășurată, fără suprafațe subsolului							
50	m ²							
51	Aria subsolului la spații comerciale							
52	la spații sanitare pentru depozitare	X	X	X	X	X	X	X
53	la spații sanitare pentru laboratoare	X	X	X	X	X	X	X
54	Înălțimea medie a nivelurilor m							
55	Gradul de finisaj (inferior, mediu, superior)							
56	la pereți și pardoseli (pentru magazine și unități de alimentație publică)							
57	din pardoseli (pentru spații sanitare)							
58	din aluminu eloxat, alimentare publică)	X	X	X	X	X	X	X
59	ceramice (numai pentru unități și laboratoare pentru preparate culinare și de cofetărie, precum și la stații de umplut sifoane)							
60	din mocheta lipită pe pardoseală (pentru magazine și unități de alimentație publică)							
61	din gresie sau xilolit							
62	din material plastic (pentru magazine și unități de alimentație publică)							
63	din mozaic turnat (pentru unități și laboratoare pentru preparate culinare și de cofetărie precum și stații de umplut sifoane)							
64	Suprafața decorațiilor (fresce, mozaicuri — pentru magazine și unități de alimentație publică) protectată — la interior sau exterior							
65	Suprafața planșei parțial din beton armat (pentru unități și laboratoare pentru preparate culinare și de cofetărie precum și stații de umplut sifoane)							
66	Planșee din lemn (DA sau NU)							
67	Instalații sanitare (DA sau NU)							
68	DA sau NU							
69	Incandescent							
70	Numărul locurilor de lampă pentru iluminat spectral (scări, aplici etc.) — pentru baruri							
71	suprafața iluminată fluorescent							
72	Numărul hidranților de incendiu							
73	Sistemul de încălzire (sobe, încălzire centrală)							
74	Felul combustibilului folosit la sobe (lemn, cărbuni, gaze)							
75	Suprafața deservită de instalația de ventilație mecanică	X	X	X	X	X	X	X
76	Suprafața deservită de instalația de condiționare a aerului pentru magazine și unități de alimentație publică							
77	Suprafața camerelor frigorifice							
78	Numărul arzătoarelor de gaze la laboratoare							
79	Vitrine (DA sau NU)	X	X	X	X	X	X	X
80	Numărul instalațiilor speciale pentru prepararea apei calde (pentru baruri)							
81	Numărul fișel folosite, din catalogul de reevaluare							

CAZIERUL TEHNIC

Imobilul str. Decebal nr. 8
 Apartamente 3

1. Constatarea cu subsol
 parter
 etaj
 mansardă

Total apartamente _____

2. Scopul inițial pentru care a fost construit
 (locuințe, birou, magazie, hotel, restaurant, atelier, etc.)

Locuințe

3. Cum este folosit azi (locuințe, birouri, etc.)

Locuințe

4. Materialele din care este construit imobilul.

a) fundații, beton, piatră, cărămidă, etc.) piatră

b) zidării (cărămidă, paianță, birne, aparente, piatră, etc.) cărămidă

c) sarpantă (lemne, metalică) lemn

d) învelitoare (tablă, țiglă marsilia sau solzi, olane, carton asfaltat, șindrilă, stuf, etc.) țiglă solzi

e) pardoseli (scinduri, parchet, ciment, mozaic, cărămidă, linoleum, etc.) scânduri

f) tâmplărie (lemn, metalică) lemn

g) încălzire (centrală cu păcură, lemne, cărbuni, gaze, sobă de teracotă, sobe tuci, sobe zid, cu gaze naturale) teracotă + tuci

h) instalații sanitare (apă, canal, bae, etc.)

i) instalații electrice (în tuburi bergman, îngropate, aparente pe izolatori)

Tub Bergman aparent

5. Schița cu planul de situație al terenului pe care este (sunt construit(e) imobilul(e)

6. Împrejmuire (scândură, beton, cărămidă, fier) zidărie + scânduri = 19.60 m l

Construcția A. m. p. _____

"

B. "

"

C. "

"

D. "

7. Schița fiecărui apartament sau a unui nivel dacă imobilul are mai multe nivele și mai multe apartamente pe nivel.

8. Vechimea aproximativă a imobilului
 starea actuală a imobilului

60 ani

de decadal sau rep. capitală

9. Evaluarea imobilului:

Nr. Cod. din
 Catalog

m. p.

Valoarea
 pe unit.

Valoarea de
 înlocuire

Gradul
 uzură

Valoarea
 actuală

10. Suprafața pentru locuințe 86.40 m. p.
 11. Suprafața dependințe 27.60 m. p.
 12. Suprafața terenului 87.8 m. p.
 13. Suprafața clădită 123.18 m. p.
 14. Suprafața cu altă destinație 104 + 6 m. p. m. p.

INTOCMIT

VERIFICAT

Aprobat