



Județul Mehedinți
Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin
Str. Mareșal Averescu, nr. 2
Tel: +40 (252) 31.43.79
Fax: +40 (252) 31.63.17
E-mail: primaria@primariadrobeta.ro
Web: www.primariadrobeta.ro

HOTĂRĂREA NR. 153

privind aprobarea vânzării directe a imobilului casă, în structură beci + parter și terenului aferent în suprafață de 101 mp, situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, str. Bolintineanu, nr. 19, în favoarea d-nei Bordea Constanța

Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare întocmit de către Viceprimarul Municipiului Drobeta Turnu Severin, d-nul Cîrjan Daniel – Olimpiu, înregistrat sub nr. 399 / 17.05.2022, cu propuneri privind aprobarea vânzării imobilului și terenului situat în Municipiul Drobeta Turnu Severin, str. Bolintineanu, nr. 19;
 - Raportul de specialitate întocmit de către Direcția Patrimoniu, înregistrat sub nr. 400 / 17.05.2022, referitor la necesitatea și oportunitatea adoptării prezentei hotărâri;
 - Cererea formulată de către d-na Bordea Constanța, înregistrată sub nr. 32784 / 27.07.2021;
 - Dispozițiile art. 1650, alin. 1, art. 1652, art. 1657, art. 1660, art. 1666, alin. 1, art. 1672, art. 1673, art. 1676 și art. 1719 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil;
 - Dispozițiile art. 354, art. 355, art. 363, respectiv art. 364 din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;
 - Prevederile H.C.L. nr. 99 / 27.04.2021 având ca obiect aprobarea regulamentului privind concesionarea unor terenuri din domeniul public și privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin și a regulamentului privind vânzarea bunurilor din domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin;
 - Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
- Ținând cont de prevederile art. 84, art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. (c), alin. 6 lit. (b), art. 139 alin. 1, alin. 2 și art. 196 alin. 1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea directă a imobilului casă, în structură beci + parter în suprafață construită la sol de 101 mp, respectiv suprafața construită desfășurată de 121 mp, înregistrat în CF Drobeta Turnu Severin 68982, având NC 68982-C1, precum și a terenului aferent construcției în suprafață de 101 mp, înscris în CF Drobeta Turnu Severin 68982, având NC 68982, situate în Municipiul Drobeta Turnu Severin, str. Bolintineanu, nr. 19, în favoarea d-nei Bordea Constanța.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare nr. 42T+C / 18.04.2022 întocmit de către Evaluatorul Autorizat – Bordei Octavian, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aprobă prețul de vânzare al imobilului casă și terenului nominalizat la art. 1, în quantum de 20020 euro (98420 lei), stabilit prin Raportul de evaluare nominalizat la art. 2.

(2) Prețul de vânzare va fi achitat integral, prin virament în contul vânzătorului.

(3) Anterior încheierii contractului de vânzare – cumpărare, cumpărătorul va achita contravaloarea întocmirii raportului de evaluare în cuantum de 600 lei la casieria Direcției Patrimoniu.

Art. 4. La data perfectării contractului de vânzare – cumpărare, cumpărătorul va prezenta Certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile de plată față de bugetul local.

Art. 5. Se împuternicește Primarul Municipiului Drobeta Turnu Severin pentru a semna contractul de vânzare – cumpărare încheiat în formă autentică la notarul public.

Art. 6. Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri revine Direcției Economice și Direcției Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Drobeta Turnu Severin.

Art. 7. Hotărârea se transmite Instituției Prefectului – Județul Mehedinți, Primarului municipiului Drobeta Turnu Severin, se comunică direcțiilor nominalizate cu ducerea la îndeplinire și se publică pe site-ul instituției www.primariadrobeta.ro.

Adoptată azi, 30.05.2022, în municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DICU GEORGE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL UAT,
PĂSAT MIRELA – ONUȚA**

Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.42T+C/18.04.2022

RAPORT DE EVALUARE
privind

proprietate imobiliara compusa din teren intravilan curti - constructii si un imobil de casa in structura Beci+Parter , construit in anul **1890** , CF 68982 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Bolintineanu nr.19 , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 98.420 LEI sau 20.020 EURO

Aprilie 2022

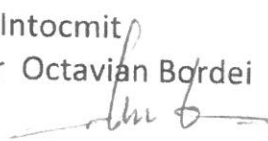
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

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 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 14193/13.04.2022, si a contractului de prestari servicii de evaluare 1452/13.01.2022 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii + mobil de casa in structura (B+P) > , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Bolintineanu nr.19 , 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 Bolintineanu nr. 19 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan imprejmuit cu S.masurata= 101 mp , nr. cadastral 68982 ,
- CF 68982
- imobil de casa in structura (B+P) , avand , Sc.= 101 mp , Sc. Desf. = 121 mp , CF 68982 si nr. cadastral CF 68982-C1

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

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST	98.420 LEI Echivalent 20.020 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9442 lei , valabil ptr.16.04.2022



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

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
judetul Mehedinti

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 Traian nr. 4 , judetul Mehedinti , dupa cum
urmeaza:

- teren intravilan imprejmuit cu S.masurata= 101 mp , nr. cadastral 68982 , din
CF 68982
- imobil de casa in structura (B+P) , avand , Sc.= 101 mp , Sc. Desf. = 121 mp ,
CF 68982 si nr. cadastral CF 68982-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 .

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. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul 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 16.04.2020.

Data raportului este 18.04.2022

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9442 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 15.04. 2022 , ora 11 , in lipsa unui chirieas , evaluatorul avand la dispozitie :

- un extras de carte funciara.

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2022 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 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 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 , fara un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
- proprietatea a putut fi identificata pe strada Bolintineanu nr 19 , conform adresa din extrasul de carte funciara.
- nu s-au putut identifica cladiri cu vechimi de cca 132 de ani , cu igrasie , cu finisaj inferior si suprafete mici si nu s-a putut aplica evaluarea prin Piata. evaluatorul nu a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.

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

Orice 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

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



- 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 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 cestui 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 valoare.
- 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 rap



PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea proprietatii.

Conform Extrasului de Carte Funciara 11680 /21.03.2022 , CF 68982 , nr cadastral 68982 , proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud.

Mehedinti , strada Bolintineanu nr.19 , si se compune din :

- teren intravilan imprejmuit cu S.masurata= 101 mp , nr. cadastral 68982 ,
- CF 68982
- imobil de casa in structura (B+P) , avand , Sc.= 101 mp , Sc. Desf. = 121 mp , CF 68982 si nr. cadastral CF 68982-C1

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 11680 /21.03.2022 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

11680/21.03.2022.

Act notarial emis de BNP Serban Cosmin Alexandru .

B1. Se infiinteaza cartea funciara 68982 a imobilului cu nr. cadastral 69982/UAT Drobeta Turnu Severin , rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 68362 inscris in CF 68362 .

Act administrativ nr. 47/29.04.2004 emis de Primaria municipiului Drobeta Turnu Severin , act administrativ nr. 20946/11.07.2018 emis de OCPI Mehedinti.

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. 102.000 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% , intr-o zona semiperiferica a municipiului , zona Penitenciar .

* Artere principale de circulatie : str. Bolintineanu

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: str. Bolintineanu , 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 500m ,
- Unități de învățământ – Sc. Gen. nr.1 la 200 m
- Unități medicale – Spitalul Judetean la 3500 m.
- Instituții de cult – la 300 m.
- Sedii de bănci – 1400 m (BRD , BCR , ING).
- Primaria – la 1400 m
- Parcuri – la 1400 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1200 m
- Padure – Padurea Crihala la 3.000 m

4.Utilități edilitare la limita imobilului cu 4 apartamente.

- 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 101 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla pozitionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , strada Bolintineanu nr.19 , cu o deschidere la strada Bolintineanu de 9,98 m.

Pe teren este construit un imobil de casa in structura Parter +Beci , cu destinație 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. Bolintineanu .

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

Din lipsa unui plan de amplasament vecinii sunt presupusi :

- la Est – strada Bolintineanu
- la Vest – prop. privata
- la Nord – prop. privata
- la Sud – prop. Primarie

5.2 Descrierea imobilului de casa in structura Beci+Parter .

Imobil de casa construit in jurul anului 1890 , din extrasul de carte funciara prezentat.

Imobilul are o structura Beci+Parter , cladirea fiind construita cu fundatii din caramida si piatra , inchideri perimetrare 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 lapte de var , beton pe holuri si la baie , pardoseli din scandura in camere (general) , usi interioare din lemn (vechi) ferestre din lemn de brad (vechi) , iluminat incandescent , Hincapere = 3,5 m incalzire cu sobe de teracota .

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



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

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor 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 piață 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 mediane 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 a unor bănci.

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 prețurilor. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acesteia 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 si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in 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 , cand activul face parte dintr-un grup , caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului. Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- a. utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata.
- b. utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului , de ex, specificatiile din planul urbanistic.
- c. utilizarea sa fie fezabila financiar avand in vedere daca o utilizare diferita care este posibila fizic si permisa legal va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata mai mare decat profitul utilizat de utilizarea existent , dupa ce au fost luate in 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 in evaluare , la data evaluării , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie rezidentiala 100%. 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 vecinatatilor imediate , cea mai buna 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 , 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 luarea în considerare a următoarelor elemente:

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

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



- 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 = 101 mp, prin Piața

Tabel negociere de prît

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
101	430	544	500
PREȚ OFERTA (EURO)	34,400	53,312	41,500
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 80.0	€ 98.0	€ 83.0
Marja de negociere estimată (%)	-15%	-15%	-15%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-12.00	-14.70	-12.45
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	68.00	83.30	70.55

Evaluare teren cu S= 101 mp

1 EUR=

16 04.2022

4.9442

Teren intravilan cu S= 101 mp , nr cadastral : 68982				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	101.0	430	544	500
Data ofertei	Aprilie 2022	Aprilie 2022	Aprilie 2022	Martie 2022
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		68.00	83.30	70.55
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		68.0	83.3	70.6
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)		68.00	83.30	70.55
Condiitiile de finantare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		68.00	83.30	70.55
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Aprilie 2022	la piata Aprilie 2022	la piata Aprilie 2022	la piata Martie 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		68.00	83.30	70.55
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , lunile Aprilie si Martie 2022 , fata de subiect Aprilie 2022 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		68.00	83.30	70.55
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul care este tot rezidential				
Localizare	Drobeta - str.Bolintineanu , zona Penitenciar	Drobeta -zona Carrefour	Drobeta -zona Apolodor	Drobeta -Zona Vereranii de Razboi
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	5.0%	5.0%
Preț corectat (Euro / mp)		71.40	87.47	74.08
Comparabila A B si C sunt situate in zone mai rele fata de subiect si se aplica ajustari de +5% fata de subiect care este pozitionat median.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	101.0	430	544	500
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-3%	-4%	-4%
		-2.41	-3.87	-2.96
Se aplica o ajustare de 1 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (101-430) /100x 1% = -3,37% , comparabila B se va ajusta cu (101-544) /100x 1% =-4,43% , iar comparabila C se va ajusta cu (101-500) /100 x 1% =- 4%				
Deschidere la strada sau drum de acces	deschidere la drum de 9,98 ml	deschidere la drum de 25 ml	deschidere drum de 17 ml	deschidere la drum de 20 ml
ajustare pentru deschidere la un drum acces (%)		-8%	-4%	-5%
		-5.36	-3.07	-3.70
Se aplica un procent de 0,5% ptr.fiecare ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (9.98-25) x 0,5% = -7,51 % , comparabila B se va ajusta cu (9.98-17) x 0,5% = -3.51 % iar ptr comparabila C avem (9.98 -20) x0,5 % = - 5 %				
Tipul de drum de acces	asfaltat	balastat	asfaltat	balastat
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		5%	0%	5%
		3.57	0.00	



Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-4.20	-6.94	-2.96
Comparabilele A si C sunt drumuri balastate , fata de subiect care este asfaltat si se aplica ajustari de 5%, iar ptr comparabila si nu se aplica ajustari				
Preț corectat (Euro / mp)		67.20	80.52	71.11
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.+termo	apa+e.e.+canal	apa+e.e.+canal	apa+e.e.+canal
		+gaz	+gaz	
		0%	0%	4%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	2.84
Preț corectat (Euro / mp)		67.20	80.52	73.96
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , in cazul de fata s-au aplicat ajustari de 4% ptr. comparabila C.				
ajustare totală netă		-1	-3	3
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-1.2%	-3.3%	4.8%
ajustare totală brută		15	11	17
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		21.7%	13.3%	23.7%
Preț corectat (Euro / mp)			80.52	

Suprafata teren exclusiv = **101.00** mp
 Valoare Euro = **8132.52**
 Valoare teren exclusiv = **40,209** LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **40,210** LEI

Valoarea unitara a terenului = 80.52 Euro/mp

Valoarea terenului cu S= 101 mp : 8.130 Euro sau 40.210 lei

1Euro= 4,9442 lei , valabil ptr.16.04.2022

Evaluare cladire

Calcul varsta ponderata

2022 Anul curent

Componentă	Aria construită desfășurată	An PIF	Vârstă/Vechime ani	Contribuția componentei în vârsta cronologică ponderată (ani)
Clădire inițială	121.00	1890	132	66.00
Modernizare	121.00	2010	12	6.00
Total	242.00	-	-	



2. Evaluare imobil de casa Beci+Parter Scdesf. =121 mp , An constr. 1890

Suprafata desfasurata casa tip Parter		121.00 mp								
Situatie lucrari conform Fisa nr. 36 din Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric										
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	0.4900	105.00	51.45	82.04	1.3809%	1	1.3809%	40.7107	8.27
Umpluturi si compactari	mc	0.1600	49.30	7.89	12.58	0.2117%	1	0.2117%	6.2412	1.27
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.3400	175.40	59.64	95.10	1.6006%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Beton armat	mc	0.2050	1485.50	304.53	485.60	8.1732%	1	8.1732%	240.9566	48.96
Beton simplu	mc	0.3800	461.90	175.52	279.89	4.7108%	1	4.7108%	138.8805	28.22
Zidarii	mc	0.6140	979.20	601.23	958.72	16.1364%	1	16.1364%	475.7220	96.66
Inchideri si compartimentari	mp	0.0630	103.00	6.49	10.35	0.1742%	1	0.1742%	5.1356	1.04
Confectii metalice	kg	1.8030	16.80	30.29	48.30	0.8130%	0.5	0.4065%	11.9841	2.43
Termoizolatii	mp	0.0000	34.10	0.00	0.00	0.0000%	1	0.0000%	0.0000	0.00
Termoizolatii conducte	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Tamplarie din lemn	mp	0.2300	398.00	91.54	145.97	2.4568%	1	2.4568%	72.4297	14.72
Tamplarie din PVC armat	mp	0.0000	125.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.8387%	19.5700	4.42
Tamplarie metalica	kg	2.0000	21.10	42.20	67.29	1.1326%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Geamuri simple	mp	0.0270	41.10	1.11	1.77	0.0298%	1	0.0298%	0.8785	0.18
Geamuri termopan	mp	0.0000	125.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Geamuri armate	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Pardoseli din mozaic venețian	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Pardoseli din beton simplu	mp	0.1660	92.50	15.36	24.49	0.4121%	1	0.4121%	12.1492	2.47
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0.0000	156.30	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Pardoseli din parchet	mp	0.0000	203.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Tencuieli interioare	mp	4.3000	78.80	338.84	540.31	9.0941%	1	9.0941%	268.1059	54.47
Zugrăveli interioare	mp	3.4600	37.30	129.09	205.80	3.4638%	1	3.4638%	102.1173	20.75
Placaje cu faianta la interior	mp	0.0000	115.80	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Vopsitoni interioare	mp	0.4200	36.90	15.50	24.71	0.4160%	0.5	0.2080%	6.1321	1.25
Tencuieli exterioare	mp	0.8000	147.90	118.32	188.67	3.1756%	1	3.1756%	93.6208	19.02
Placaje exterioare	mp	0.0000	67.60	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Trotuare exterioare	mp	0.0000	109.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Șarpantă	mp	0.9000	112.00	100.80	160.74	2.7054%	1	2.7054%	79.7587	16.21
Invelitoare, inclusiv astereala	mp	1.1060	130.00	143.78	229.27	3.8589%	1	3.8589%	113.7654	23.12
Jgeaburi si burlane	ml	0.2600	45.00	11.70	18.66	0.3140%	1	0.3140%	9.2571	1.88
Sireasina infundata	mp	0.1300	127.50	16.58	26.43	0.4449%	1	0.4449%	13.1162	2.66
Tabachere si lucame	mp	0.0000	337.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Alte lucrari de constructii	%	3.0000	0.00	85.52	136.37	2.2953%	1	2.2953%	67.6684	13.75
Bransament apa canal	lei	1.0000	56.30	56.30	89.78	1.5110%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Coloane si legaturi sanitare	ml	0.5000	40.20	20.10	32.05	0.5395%	1	0.5395%	15.9052	3.23
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	85.70	85.70	136.66	2.3001%	1	2.3001%	67.8099	13.78
Bransament electric	lei	1.0000	22.60	22.60	36.04	0.6066%	1	0.6066%	17.8834	3.63
Cabluuri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	7.00	21.35	34.04	0.5730%	1	0.5730%	16.8928	3.43
Aparate electrice	lei	1.0000	23.10	23.10	36.84	0.6200%	1	0.6200%	18.2784	3.71
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	19.80	19.80	31.57	0.5314%	1	0.5314%	15.6664	3.18
Bransament gaze	lei	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Centrala termica gaze	lei	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Coloane si legaturi de incalzire	ml	0.0000	63.50	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Corpuri de incalzire	kg	0.0000	10.60	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	13.14	20.95	0.3526%	1	0.3526%	10.3951	2.11
TOTAL				2,948.13	4,701.08	79%		75.1052%	2,209.0430	449.28
Total lei/mp										
Total Euro/mp				599.01				449.88		
conform Fisa nr. 36 din Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric										

Analiza deprecierilor

Cost euro/mp Ad conform fișa nr. 36	599.01	euro
Cost /mp Ad la stadiu fizic construcție rezulta pret construcție la stadiu fizic (TVA inclus)	492.38	euro
Depreciere fizica	74%	
Valoare ramasa	14,153	euro
Depreciere functionala	0%	
Valoare ramasa	14,153	euro
Depreciere economica	0%	
Valoare constructie TVA inclus	14,153	euro
Valoare constructie fără TVA	11,894	euro
Valoare constructie fără TVA	58,813	lei
Cost euro/mp	124	euro/mp

4.9449

Ajustarea fizica de 74 % a fost aplicata ptr. o varsta cronologica ponderata de 72 de ani conf. P133/1999.

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



Explicarea ajustarilor :

- ajustarea fizica de 74 % a fost aplicata ptr. o varsta cronol;ogica ponderata de 72 de ani conf. P133/1999.
- ajustare functionala = 0%
- ajustare din cauz eexterne =0%

Valoarea estimata a imobilului de casa (rot.)= 11.890 Euro sau 58.810 lei

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

Valoarea terenului cu S= 101 mp : 8.130 Euro sau 40.210 lei

Valoare cladire cu Sc.desf. = 121 mp : 11.890 Euro sau 58.210lei

.....
Valoarea proprietatii : 20.020 Euro sau 98.420lei

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST	98.420 LEI Echivalent 20.020 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9449 lei , valabil ptr.16.04.2022



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Bolintineanu nr. 19 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan imprejmuit cu S.masurata= 101 mp , nr. cadastral 68982 ,
- CF 68982
- imobil de casa in structura (B+P) , avand , Sc.= 101 mp , Sc. Desf. = 121 mp , CF 68982 si nr. cadastral CF 68982-C1

Identificarea a fost realizata la fata locului , fara 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 lunile Aprilie si Martie 2022.

La data vizionarii , proprietatea era compusa din teren+imobil de casa in structura Beci +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	98.420 LEI Echivalent 20.020 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9449 lei , valabil ptr.16.04.2022

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
- cererea de cumparare
- extras de carte funciara
- contractul de concesiune
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C
- fotografii.

Evalutor Autorizat ANEVAR

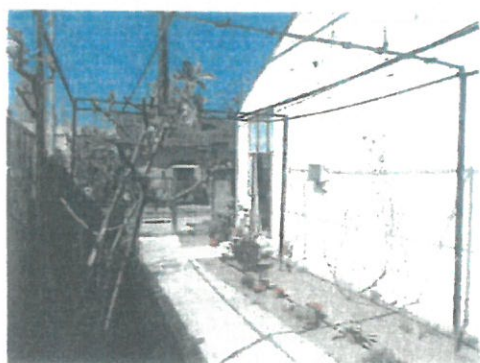
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Strada Bolintineanu nr.19 , Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti
Imagini din zona

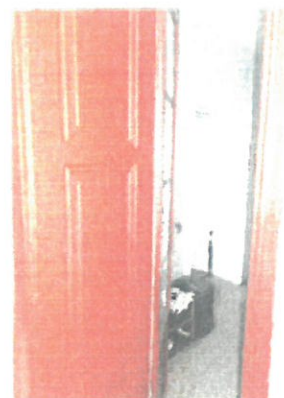


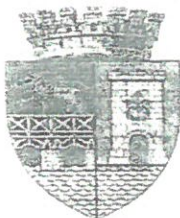
Imagini cu casa+teren





Beci





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 PATRIMONIULUI
NR.



APROBAT
DIRECTOR,
LĂPĂDAT RADU

NOTA DE COMANDĂ

NR. 141931/13.04.2022

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.



Având în vedere contractul de servicii nr. 1894/22.01.2021 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru imobilul (construcție/teren) situat în Municipiul Drobeta –Turnu Severin, str. Bolintineanu, nr. 19, bl. —, sc. —, et. —, ap. —.

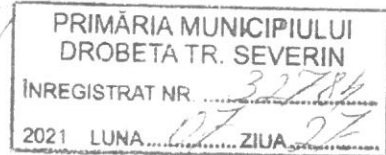
Raportul de evaluare este necesar în sensul demarării procedurilor legale privind compensarea imobilului în terenurile de sub construcție care s-a dat Bordei Octavian.

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 1894/22.01.2021 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,
POPESCU MARIUS SCARLAT

INSPECTOR,
BÊCHERU DRAGOȘ

- domnie doamna

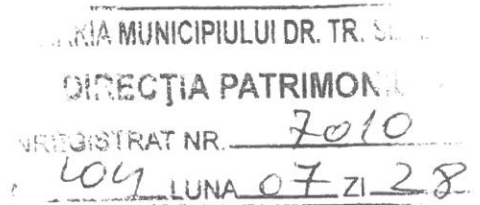


Domnule Primar,

Subsemnata BORSEA CONSTANȚA,
cu domiciliul în DR. TR. SEVERIN, str.
Bolintineanu ; Nr. 19 ; prin prezenta
vă rog să îmi aprobați evaluarea
locuinței de la adresa sus menț.
onată în vederea cumpărării.

27. 07. 2021

[Signature]



TEL. 0749061164

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI
DROBETA TR. SEVERIN



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. 68982 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 11680
Ziua 21
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare
100114217918



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Bolintineanu, Nr. 19, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68982	101	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	68982-C1	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Bolintineanu, Nr. 19, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:101 mp; S. construita desfasurata:121 mp; Locuinta - S+P, edificata in anul 1890.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11680 / 21/03/2022		
Act Notarial nr. 504, din 16/03/2022 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 68982 a imobilului cu numarul cadastral 68982 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 68362 inscris in cartea funciara 68362;	A1
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; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 15/02/2021 emis de SC Topo Iuco Company SRL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) MUNICIPIUL DR. TR. SEVERIN	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 68362/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 36908 din 01/10/2021; pozitie transcrisa din CF 67981/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 6179 din 15/02/2021;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	0.7
6	7	0.68
7	8	1.3
8	9	0.68
9	10	8.0
10	1	9.98

** 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 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,
22-03-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ELISIA AIDA ILIOIU

Elisia
Aida
Ilioiu

Semnat digital
de Elisia-Aida
Ilioiu
Data: 2022.03.22
13:12:27 +02'00'

Referent,

(parafa și semnătura)



DUPLICAT

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 607/13.07.2020, **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 Șef, 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 proprietar al terenului „curți construcții”, situat în intravilanul Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Bolintineanu, nr. 19, județul Mehedinți, înscris în Cartea Funciară nr. 68362 a Mun. Dr.Tr.Severin**, în suprafață totală de **152(osutăcincizeci sidoi)mp**, conform măsurătorilor cadastrale, cu **nr. cadastral 68362**, învecinat la: **N- NC 5516, E- Str. Bolintineanu (NC 52609), S – Str. Carol Davila, V- NC 68363**, pe care se află amplasata construcția C1, cu număr cadastral 68362-C1, cu suprafața construită la sol de 101mp și suprafața construită desfășurată de 121mp. ~~~~~

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

Lotul 1 – se compune din teren „curți construcții”, situat în intravilanul **Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Bolintineanu, nr. 19, județul Mehedinți**, în suprafața de **101(osutăunu) mp, cu nr. cadastral 68982**, notat cu „**1CC Lot 1**”, în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, învecinat la: **N- NC 5516, E- Str. Bolintineanu (NC 52609), S – Lot 2, V- NC 68363, Lot 2**, pe care se află amplasata construcția C1, cu număr cadastral 68982-C1, cu suprafața construită la sol de 101mp și suprafața construită desfășurată de 121mp. ~~~~~

Lotul 2 – se compune din teren „curți construcții”, situat în intravilanul **Mun. Dr.Tr.Severin, Str. Bolintineanu, nr. 19, județul Mehedinți**, în suprafața de **51(cincizecisiunu) mp, cu nr. cadastral 68983**, notat cu „**1CC Lot 2**”, în Planul de amplasament și delimitare a imobilului, învecinat la: **N- Lot 1, E- Str. Bolintineanu (NC 52609), S – Str. Carol Davila, V- NC 68363**. ~~~~~

Terenul descris mai sus, ce se dezmembrează face parte din domeniul privat și a fost dobândit către proprietara prin Hotărârea Consiliului Local nr. 47/29.04.2004. ~~~~~

Dezmembrarea s-a încheiat în baza următoarelor acte anexate: Hotărârea Consiliului Local nr. 47/29.04.2004, Plan de Amplasament și delimitare a Imobilului, Extras de Carte Funciara pentru autentificare nr. 10239/11.03.2022, eliberat de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Mehedinți, CI. ~~~~~

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

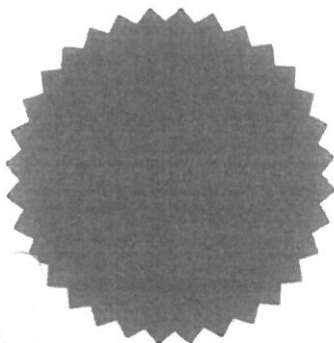
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN,

reprezentat legal prin:

Primar - SCRECIU MARIUS-VASILE

Secretarul Primăriei - PĂSAT MIRELA- ONUȚA

Arhitect Sef - BURLACU STEFAN



ROMANIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ 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. 504

Anul 2022, luna 03, ziua 16

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**, ~~~~~

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 în 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 495,00 lei onorariu 94,05 lei TVA cu OP /2022. S-a scutit tariful OCPI

NOTAR PUBLIC,

Cosmin Alexandru Șerban

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

Notar public,

2 **Cosmin Alexandru Șerban**



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

Cap. I Partile Contractante:

- 1.1. **Municipiul Drobeta Turnu Severin** cu sediul in str. Mareșal Averescu, nr. 2, jud. Mehedinți, C.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 Bordea Constanța** cu domiciliul in mun. Drobeta Turnu Severin, jud. Mehedinți, str. Bolintineanu, nr. 19, bl. -, sc. -, ap. -, et. P, judetul Mehedinți, posesor al **B.I./C.I.** seria **B.Z.** nr. **314483**, eliberat de S.P.C.L.E.P. Drobeta Turnu Severin, **C.N.P.** **2470618250521** în 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 altă parte;

Având în vedere:

- ✓ dispozițiile art. 1777 și urm. C. Civ.;
 - ✓ H.C.L. Drobeta Turnu Severin nr.313/30.10.2017 pentru aprobarea Regulamentului privind închirierea unor terenuri din domeniul public sau privat al municipiului Drobeta Turnu Severin;
- părțile au decis să încheie prezentul Contract de închiriere, denumit in continuare "CONTRACTUL", cu aplicarea următoarelor clauze:

Cap. II Obiectul Contractului

Art. 1 (1) Obiectul contractului il reprezinta închirierea terenului (curti si gradini) aflat in folosinta comuna în suprafata totală de **88 mp** situat în Drobeta Turnu Severin, str. **Bolintineanu, nr. 19**, aferent locuintei inchiriate in baza prevederilor **Legii nr. 114/1996**.

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

Cap. III Durata Contractului

Art. 2 (1) Durata contractului este de **5 ani** și produce efecte de la data semnării acestuia de către părți, cu incepere de la **01.02.2019** pana la data de **31.01.2024**.

(2) Contractul poate fi prelungit cu acordul părților.

Cap. VII Răspunderea contractuală

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

(2) Părțile sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau 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 două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATORI,

Primar –Screciu Marius Vasile

Secretar –Păsat Mirela

Director economic – Bizoi Ana Maria

Director,
Direcția Patrimoniu – Lăpădat Radu

Șef Serviciul Spații Construite – Popescu Marius Scarlat

Inspector –Becheru Dragoș



LOCATARA,

Bordea Constanța

Bordea Constanța

B



**JUDETUL MEHEDINTI
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN**

**CONTRACT DE INCHIRIERE
PENTRU SUPRAFETEELE CU DESTINATIA DE LOCUINTA
NR. 2714/14.02.2019**

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 Bordea Constanța** cu domiciliul in mun. Drobeta Turnu Severin, jud. Mehedinti, posesor al B.I./C.I. seria **B.Z.**, nr. **314483**, eliberat de S.P.C.L.E.P. Dr. Tr. Severin, la data de _____, C.N.P. **2470618250521** in calitate de LOCATAR principal si
in baza repartitiei **H.C.L. nr. 53/2017** emisa la data **28.02.2017** de catre **Consiliul Local Dr. Tr. Severin** in baza **Legii locuintei nr. 114/1996** a intervenit prezentul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art.1. Primul in calitate de locator inchiriaza, iar al doilea in calitate de locatar principal (chirias) ia cu chirie locuinta situata in Drobeta Turnu Severin, str. **Bolintineanu**, nr. **19**, et. **P** conform fisei suprafetei locative inchiriate pentru el si familia sa, care face parte integranta 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 **01.02.2019** pana la data de **31.01.2024**.

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.

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 locatarului locuinta in stare de folosinta si de curatenie cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire;

f) sa comunice locatarului schimbarea locului de munca si orice fel de modificare a venitului net lunar pe familie, de natura sa determine valoarea chiriei, precum si cu privire la numarul membrilor sai de familie, in termen de 30 de zile de la 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 Locatarul are dreptul sa verifice, in mod periodic, modul in care locatarul (chiriasul) foloseste si intretine suprafata locativa inchiriata si modul in care sunt folosite si intretinute partile de instalatii comune ale cladirii, locatarul avand obligatia de a permite accesul reprezentantilor locatarului pentru a efectua aceste verificari.

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

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta

Aprilie 2022

1. Postat 12 aprilie 2022

Teren intravilan de vanzare zona Carrefour 80 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 430 m²

Descriere

De vanzare teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii cu suprafata de 430 mp , 25 m la drum. Terenul este situat in zona Carrefour, are facuta imprejmuire provizorie, utilitatile (gaz, apa, canal, curent) fiind la cativa metrii de teren.

Vanzator



Costache

Pe OLX din iunie 2015

Activ azi la 13:26

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

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

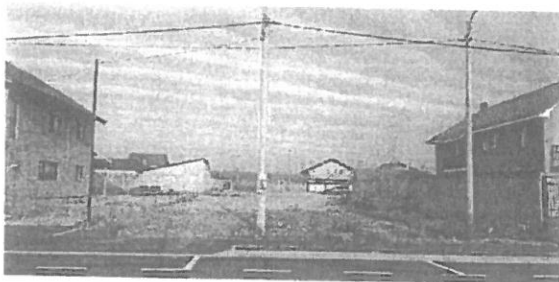
Intră în cont / Cont nou

ID: 236626489 Vizualizări: 86



2. Postat 07 aprilie 2022

Teren intravilan, 544 mp, cartier Apolodor 485 lei sau 98 EUR/mp



PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 544 m²

Descriere

Vand teren intravilan, cartier Apolodor, 544 mp, cu carte funciara.

Front stradal 17 m, amenajat pentru acces vehicul, strada asfaltata, cu 4 benzi; toate utilitatile: apa, canalizare, gaz, curent electric.

Terenul este curatit, nivelat, partial betonat.

Pret 98 Eur/mp.

Vanzator

Gabi

Pe OLX din octombrie 2015

Activ pe 12 aprilie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 017 9083 Trimite mesaj

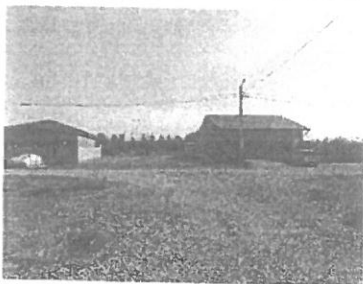
ID: 229101031 Vizualizări: 2722



3. Postat 26 martie 2022

Teren 500mp cu utilități veterani de razboi 41 500 € 83 €/mp
Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



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

Descriere

Vând teren intravilan 500mp dimensiuni (20deschidere /25adancime)in cartierul veterani de razboi, cu utilități apa,curent,canal,RDS, +proiect de casa iluminat stradal ,menționez faptul ca toate străzile din acest cartier sunt pietruite acte la zi, pret puțin negociabil 41500€ 07*****13 accesați aceste coordonate GPS in google maps si gps va duce direct la locatie teren 44.628235,22.625589

Vanzator

Ionut

Pe OLX din decembrie 2021

Activ azi la 06:25

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

073 768 0613Trimite mesaj

