

Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.74T+C/31.10.2023

RAPORT DE EVALUARE

privind

proprietate imobiliara compusa din teren intravilan curti - constructii cu $S = 30$ mp
si un imobil de casa in structura Parter cu $S = 30$ mp , LOT 3 , construit in anul **1938** ,
fara iesire directa la strada , CF 65584 , situata in municipiul Drobeta Turnu
Severin , strada Dr. Saidac nr.22 , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 37.080 LEI sau 7.462 EURO

Octombrie 2023

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 2021 , 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.

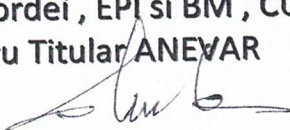
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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 2021;

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 41019/25.10.2023, si a contractului de prestari servicii de evaluare 506/06.01.2023 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <**teren intravilan curti -constructii + mobil de casa in structura (P) , Lot3**> , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Dr. Saidac nr.22 , 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 Dr. Saidac nr.22 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan cu S.masurata= 30 mp , nr. cadastral 65584 , CF 65584 -
- imobil de casa in structura (P) , avand , Sc.= 30 mp , Sc. Desf. = 30 mp , CF 65584 , nr. cadastral 65583-C3

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 (rot.)	37.080 LEI Echivalent 7.462 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9681 lei , valabil ptr.27.10.2023



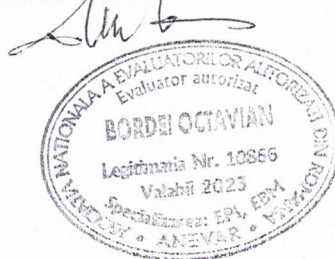
Valoarea a fost exprimata tinand seama de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice sociale si juridice mentionate in raport.

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara.
- Valoarea estimata se refera la o proprietatea compusa 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 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 Dr. Saidac nr.22 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan cu S.masurata= 30 mp , nr. cadastral 65584 , CF 65584 -
- imobil de casa in structura (P) , avand , Sc.= 30 mp , Sc. Desf. = 30 mp , CF 65584 , nr. cadastral 65584-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 2021.

Conform acestor standarde :

-valoarea de piata = suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

6.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :



-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 27.10.2023.

Data raportului este 31.10.2023

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9681 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata la interior+exterior in data de 27.10. 2023 , ora 10 , 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 recomandările 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 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 a avut la dispozitie un plan de amplasament cu vecinatati.

Informatii privind preturile de vanzare ale terenurilor.

Informatii privind vanzari de casa+teren 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 Dr.Saidac nr 22, in partea din spate a unei curti din strada Dr. Saidac nr. 22 , conform adresa din extrasul de carte funciara , fara iesire directa la strada.
 - nu s-au putut identifica cladiri cu vechimi de cca 80-100 de ani , cu finisaj inferior si suprafete mici si nu s-a putut aplica evaluarea prin Piata.
- evaluatorul a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.

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

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

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



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

- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- 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 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 39742 /17.10.2023 , CF 65584 , nr cadastral 65584 , proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti ,strada Dr. Saidac nr.22 , si se compune din :

- teren intravilan cu S.masurata= 30 mp , nr. cadastral 65584 , CF 65584 -
- imobil de casa in structura (P) , avand , Sc.= 30 mp , Sc. Desf. = 30 mp , CF 65584 , nr. cadastral 65584-C1

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 39742 /17.10.2023, Foaia de proprietate se mentioneaza :

33788/21.10.2019.

Act notarial nr. 1727/11.10.2019 emis de Serban Cosmin Alexandru.

Se infiinteaza cartea funciara 65584 a imobilului cu nr. cadastral 65584/Drobeta Turnu Severin , rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 65007 in scris in Cartea Funciara nr. 65007.

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. 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% , o zona semicentrala a municipiului , zona Castelul de Apa.

* Artere principale de circulatie : str. Dr. Saidac

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: str.Dr. Saidac , cu 2 benzi 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 300m , magazinul Decebal
- Unități de învățământ – Sc. Gen. Nr. 3 la 300 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 800 m.
- Sedii de bănci – 400 m (Unicredit, ING).
- Primaria – la 500 m
- Parcuri – la 600 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1500 m
- Padure – Padurea Crihala la 3000 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*

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 cu S=30 mp.

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara (anexat) este de 30 mp .
Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla positionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , strada Dr.Saidac nr.22 , intr-un spate de curte , fara deschidere directa la strada.
Pe teren este construit un imobil de casa in structura 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. Dr. Saidac , prin incinta altor proprietati..

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 – Lot 3
- la Vest – teren Primarie
- la Nord – teren prop. Primarie
- la Sud – NC 53089

5.2 Descrierea imobilului de casa in structura Parter cu Sc=46 mp .

Imobil de casa construit in jurul anului 1938 , din Fisa cu caracteristici principale (anexata) , modernizat inn in nul 2000.

Imobilul are o structura Parter . a fost construita cu fundatii din caramida si piatra , inchideri perimetrale din caramida si lemn , plansee din lemn , sarpanta din lemn si invelitoare din tigla , tencuieli exterioare gletuite , termoizolata , fara zugraveli exterioare.

Interior se mentioneaza finisaje gletuite si zugraveli lavabile in camere , usi interioare din lemn (vechi) , ferestre din PVC cu geam termopan , H camera=2,70 m incalzire cu sobe de teracota , cladirea termoizolata dar fara instalatii de apa si canalizare si nici grup sanitar.

Finisajul cladirii este mediu la exterior+interior , starea de intretinere fiind 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 ofertă;
- ✓ 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 : **rezidențial**.



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 semicentrale, 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.

Échilibrul 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 acestora 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 sufficient 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 consultării PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a faptului ca terenul nu este liber de sarcini constructive , s-a considerat 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 =30 mp , prin Piata

Tabel negociere de preț

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
30	500	500	614
PREȚ OFERTA (EURO)	37,000	30,000	49,120
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 74.0	€ 60.0	€ 80.0
Marja de negociere estimată (5-20%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-7.40	-6.00	-8.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	66.60	54.00	72.00

Evaluare teren cu S= 30 mp

		1 EUR=	27 10.2023	4.9681
Teren intravilan cu S= 30 mp , nr cadastral : 65584				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	30.0	500	500	614
Data ofertei	Oct. 2023	Sept. 2023	Oct. 2023	Oct.2023
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		66.60	54.00	72.00
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		66.6	54.0	72.0
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii financiare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		66.60	54.00	72.00
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		66.60	54.00	72.00
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Oct.2023	la piata Sept 2023	la piata Oct 2023	la piata Oct. 2023
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		66.60	54.00	72.00
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , lunile Septembrie si Octombrie 2023 , fata de subiect Octombrie 2023 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		66.60	54.00	72.00
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este tot rezidential.				
Localizare	Drobeta - str.De.Saidac nr. 22 , semicentral	Drobeta - periferic	Drobeta - periferic	Drobeta - periferic
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		15.0%	15.0%	15.0%
Preț corectat (Euro / mp)		10	8	11
		76.59	62.10	82.80
Comparabila A B si C sunt situate in zone mai rele fata de subiect si se aplica ajustari de +15%.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	30.0	500	500	614
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-24%	-24%	-29%
		-18.00	-14.59	-24.18
Se aplica o ajustare de 5 % ptr.fiecare 50 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (30-500) /100x 5% = 23,5% , comparabila B se va ajusta cu (30 -500)- /100x 5% =--23,5 % , iar comparabila C se va ajusta cu (30-614) /100 x 5% = - 29,2%				
Deschidere la strada sau drum de acces	fara iesire directa la strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada
ajustare pentru deschidere la un drum acces (%)		-25%	-25%	-25%
		-19.15	-15.53	-20.70
Se aplica ajustari de -25% ptr. comparabilele A B si C care au deschidere la un drum amenajat , fata de subiect care nu are deschidere directa la strada				
Planeitate	plan	similar	similar	similar
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-37.15	-30.12	-44.88

Nu se aplica ajustari , deoarece toate comparabilele sunt plane ca si subiectul aflat in evaluare.				
Preț corectat (Euro / mp)		39.44	31.98	37.92
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	apa+canal+e.e.	fara utilitati la limita de prop.	apa
		0%	12%	8%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	3.84	3.03
Preț corectat (Euro / mp)		39.44	35.82	40.96
S-au aplicat ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , astfel ptr. comparabila A care are aceleasi utilitati ca si subiectul aflat in evaluare , +12% ptr. comparabila B care nu are utilitati si 8% ptr. comparabila C care nu are decat apa.				
ajustare totală netă		-27	-18	-31
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-40.8%	-33.7%	-43.1%
ajustare totală brută		47	42	59
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		70.8%	77.9%	81.5%
Preț corectat (Euro / mp)		39.44		

Suprafata teren exclusiv = **30.00 mp**
 Valoare Euro = **1183.2**
 Valoare teren exclusiv = **5,878 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita = **5,880 LEI**

Valoarea unitara a terenului = 39,44 Euro/mp
 Valoarea terenului cu S= 30 mp : 1.183 Euro sau 5.880 lei
 1Euro= 4,9681 lei , valabil ptr.27.10.2023

Evaluare imobil de casa Calculul varstei ponderate

2023 Anul curent				
Componentă	Aria construită	An PIF	Vârstă/Vechime ani	Contribuția componentei în vârsta cronologică ponderată (ani)
Clădire parter	30.00	1938	85	42.50
Clădire etaj	30.00	2000	23	6.95
Total	60.00	-	-	49.45

Ptr. o vechime de 49,45 ani se aplica o uzura de 60% , conf. GEV 50 si ptr prezentare



2.Evaluare imobil de casa Parter Sc.desf. =30 mp , An constr. 1938

Suprafata desfasurata casa tip (P) 30.00/mp

Situatie lucrari conform Fisa nr.34 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	Pondere stadiu lucrare (%)	Pondere stadiu lucrare in total cost mpAd (lei)	Pondere stadiu lucrare mpAd (euro)
			UM	mpAd	mpAu					
Excavatii	mc	0.4800	185.00	88.80	140.21	1.4641%	1	1.4641%	52.4479	-10.56
Umpluturi si compactari	mc	0.1500	175.00	26.25	41.45	0.4328%	1	0.4328%	15.5040	-3.12
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.4000	245.00	98.00	154.74	1.6158%	1	1.6158%	57.8822	-11.65
Beton armat	mc	0.1420	1648.00	234.02	369.50	3.8584%	1	3.8584%	138.2179	-27.82
Beton simplu	mc	0.3500	850.00	297.50	469.74	4.9052%	1	4.9052%	175.7170	-35.37
Scari din lemn	ml	0.0480	350.00	16.80	26.53	0.2740%	1	0.2740%	9.8154	-1.98
Zidarii	mc	0.6100	1330.00	811.30	1281.00	13.3766%	1	13.3766%	479.1846	-96.45
Inchideri si compartimentari	mp	0.0260	230.00	5.98	9.44	0.0986%	1	0.0986%	3.5321	-0.71
Confectii metalice	kg	0.4000	34.20	13.68	21.60	0.2256%	1	0.2256%	8.0816	-1.63
Izolatie protectie pod	mp	0.0000	92.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Termoizolatii conducte	mp	0.0000	75.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Tamplarie din lemn	mp	0.0000	735.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Tamplarie PVC	kg	0.2000	21.70	6.44	10.17	0.1382%	1	0.1382%	4.9507	-1.00
Geamuri simple	mp	0.0000	168.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Geamuri armate	mp	0.0150	255.00	3.83	6.04	0.0630%	1	0.0630%	2.2568	-0.45
Pardoseli din beton simplu	mp	0.0000	220.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0.0820	330.00	27.06	42.73	0.4462%	1	0.4462%	15.9840	-3.22
Pardoseli din parchet laminat	mp	0.3900	312.00	121.68	192.13	2.0062%	1	2.0062%	71.8673	-14.47
Tencuieli interioare	mp	4.3000	175.00	752.50	1188.16	12.4072%	1	12.4072%	444.4582	-89.46
Zugraveli interioare	mp	3.9900	70.00	279.30	441.00	4.6051%	1	4.6051%	164.9667	-33.21
Placaje cu faianta la interior	mp	0.1100	358.00	39.38	62.18	0.6493%	1	0.6493%	23.2596	-4.68
Vopsitorii interioare	mp	0.2000	136.70	27.34	43.17	0.4508%	1	0.4508%	16.1488	-3.25
Tencuieli exterioare	mp	0.8500	286.00	243.10	383.84	4.0082%	1	4.0082%	143.5841	-28.90
Trotuare exterioare din beton	mp	0.0000	178.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Șarpantă	mp	0.7330	308.00	225.76	356.47	3.7224%	1	3.7224%	133.3460	-26.84
Învelitoare, inclusiv astereala	mp	1.6210	375.00	607.88	959.80	10.0226%	1	10.0226%	359.0356	-72.27
Gieaburi și burlane	ml	0.0000	77.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Streașină înfundată	mp	0.3960	368.00	145.73	230.10	2.4028%	1	2.4028%	86.0745	-17.33
Tabachere și lucame	mp	0.0000	710.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Sobe	cahle	0.0000	88.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Alte lucrări de construcții	%	2.0000	0.00	95.64	151.00	1.5768%	1	1.5768%	56.4851	-11.37
Bransament apă canal	lei	1.0000	207.60	207.60	327.79	3.4229%	1	3.4229%	122.6172	-24.68
Coloane și legături sanitare	ml	0.4580	86.00	39.39	62.19	0.6494%	1	0.6494%	23.2632	-4.68
Obiecte și armături sanitare	lei	1.0000	42.50	42.50	67.11	0.7007%	1	0.7007%	25.1009	-5.05
Boiler electric	lei	0.0000	14.60	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Bransament electric	lei	1.0000	99.00	99.00	156.32	1.6323%	1	1.6323%	58.4732	-11.77
Cabluți, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	13.00	39.65	62.61	0.6537%	1	0.6537%	23.4172	-4.71
Aparate electrice	lei	1.0000	53.50	53.50	84.47	0.8821%	1	0.8821%	31.5991	-6.36
Corpur de iluminat	lei	1.0000	16.30	16.30	25.74	0.2688%	1	0.2688%	9.6291	-1.94
Bransament gaze	lei	0.0000	105.16	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Alte instalații comune	%	3.0000	0.00	18.53	29.26	0.3055%	1	0.3055%	10.9438	-2.20
Servise, organizare, proiectare	%	10.0000	0.00	551.37	870.58	9.0909%	1	9.0909%	325.6597	-65.55
TOTAL				3,582.26	7,375.70	86%		86.3562%	3,093.5036	-622.67

Total lei/mp				3,582.26	7,375.70			3,093.50		
Total Euro/mp				-721.05				-622.67		
conform Fisa nr.34 din Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric -										

Cost euro/mp Ad conform fișa nr. 36	721.05	euro
Cost /mp Ad la stadiu fizic construcție	622.67	euro
rezulta pret constructie la stadiu fizic (TVA inclus)	18,680	euro
Depreciere fizica	60%	
Valoare ramasa	7,472	euro
Depreciere functionala	0%	
Valoare ramasa	7,472	euro
Depreciere economica	0%	
Valoare constructie TVA inclus	7,472	euro
Valoare constructie fără TVA	6,279	euro
Valoare constructie fără TVA	31,195	lei
Cost euro/mp	209	euro/mp

4.9681 ptr. 27.10.2023



Explicarea ajustarilor :

- ajustarea fizica de 60 % a fost aplicata ptr. o varsta cronologica de 85 de ani conf. P133/1999 , dar si dupa modul de prezentare.
- ajustare functionala = 0%
- ajustare din cauze externe =0%

Valoarea estimata a imobilului de casa (rot.)= 6.279 Euro sau 31.120 lei

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

Valoarea terenului cu S= 30 mp (rot.) : 1.183 Euro sau 5.880 lei

Valoare cladire cu Sc.desf. = 30 mp (rot.) : 6.279 Euro sau 31.200 lei

.....
Valoarea proprietatii : 7.462 Euro sau 37.080 lei

1Euro= 4,9681 lei , valabil ptr.27.10.2023



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 Dr.Saidac nr.22 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan cu S.masurata= 30 mp , nr. cadastral 65584 , CF 65584 -
- imobil de casa in structura (P) , avand , Sc.= 30 mp , Sc. Desf. = 30 mp , CF 65584, nr. cadastral 65584-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 lunile Octombrie si Septembrie 2023.

La data vizionarii , proprietatea era compusa din teren+imobil de casa in structura 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.)	37.080 LEI Echivalent 7.462 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9681 lei , valabil ptr.27.10.2023

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).

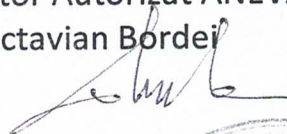


Anexe:

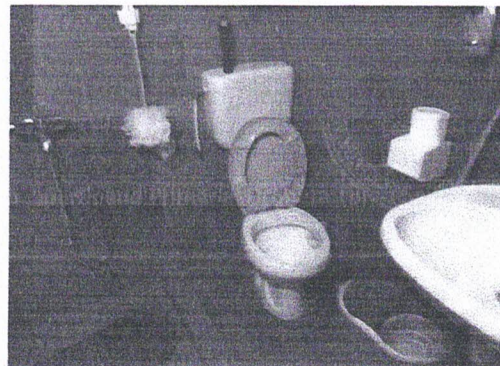
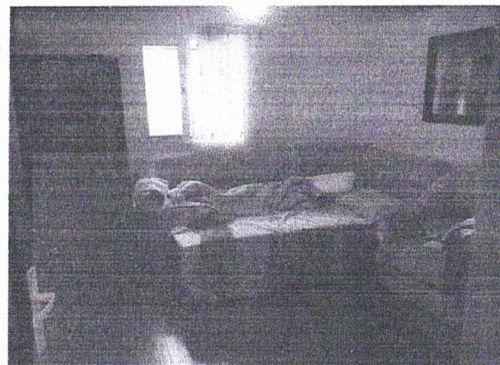
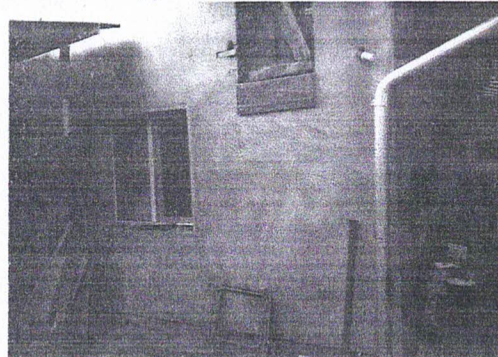
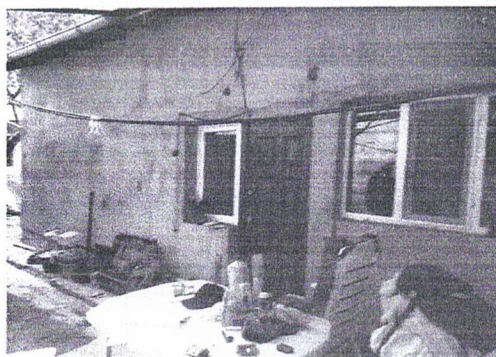
- fotografii.
- comanda de evaluare
- extras de carte funciara
- planul de amplasament
- ortofotoplan
- fisa principalelor caracteristici ale cladirii
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR

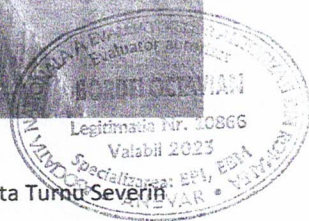
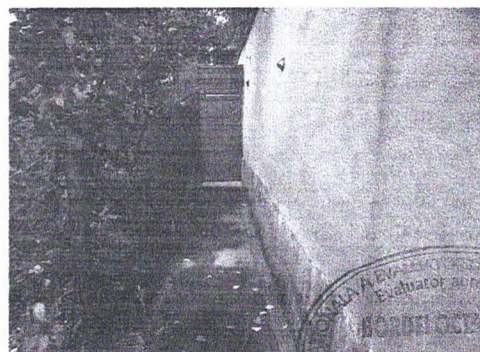
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare , Lot 3
Strada Dr. Saidac nr.22 , Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti



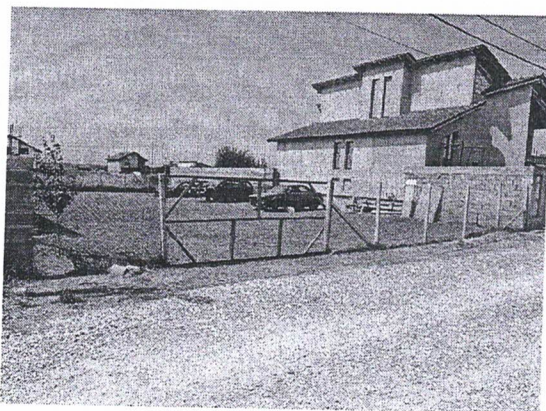
Acces la strada Dr. Saidac



Oferte vanzari terenuri intravilane , Drobeta
Octombrie 2023

1. Postat 6.09.2023

Teren Cartierul Veterani 500 mp 37 000 € 74 E/mp , Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



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

DESCRIERE

Vând teren intravilan în cartierul Veterani, alea Vitejilor nr.21. Apa, canal si curent trifazic sunt introduse si in folosinta. Urmeaza sa se introduca gazul care este la 100 metri distantă. S-a facut cerere si am achitat taxa de racordare la gaze. Strada urmeaza sa fie asfaltata dupa introducerea tevi de gaz. Este prinsă în proiectul Anghel Salini. In apropiere la circa 250 de mertri se construiesc o gradinita si cresa care va fi gata anul acesta. Cadastru este facut si toate actele in regula. Am si un proiect facut cu aprobari de la urbanism pentru construirea gardului si o anexa in spate de 75mp pe care il fac cadou. Mai trebuie platita doar taxa de incepere a constructiei. Pretul este de 74€ mp sau 37000 € negociabil. Pentru detalii 07*****72

PRIVAT

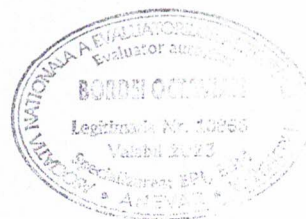
George

Pe OLX din noiembrie 2011

Activ pe 08 august 2023

Trimite mesaj 074 368 1872

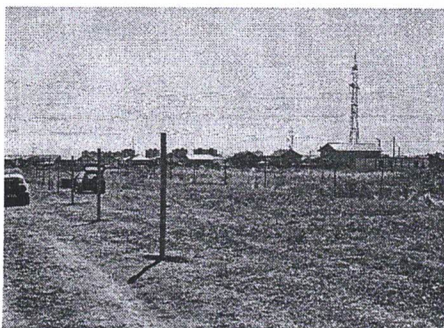
ID: 256833386 Vizualizări: 2461



2. Postat 21 octombrie 2023

Teren Intravilan 60 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



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

DESCRIERE

Vând teren intravilan parcele de 500m pătrați pe Walter Maracineanu cadastru dețin toate actele pentru detalii mă puteți suna la numărul de telefon preț negociabil 60 E/ mp!

PRIVAT

alexandru.busoi1999

Pe OLX din **noiembrie 2020**

Activ pe 04 octombrie 2023

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



3. Postat 27 .09. 2023

Teren intravilan 80 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 614 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan 614 metri pătrați strada Stejarului paralel cu Valter Mărăcineanu terenul este cu două intrări utilități curent apa trasa pe teren alte detalii la telefon

PRIVAT

mihai

Pe OLX din **decembrie 2014**

Activ azi la 13:59

Trimite mesaj 074 597 4176

ID: 252130552 Vizualizări: 714





UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

Strada Maresal Averescu nr. 2

Drobeta Turnu Severin

Tel: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro

Directia Patrimoniu

Nr. 41019/26.7.2023



APROBAT,
DIRECTOR
IĂDAT RADU

NOTĂ DE COMANDĂ

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.



Având în vedere contractul de servicii nr. 506/06.01.2023 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare pentru următoarele imobile :

- Drobeta Turnu Severin, str. Dr Saidac, nr. 22 - NC 65583 - C1, NC 65584 - C1, NC 65585 - C1, NC 65586 - C1
- Terenuri și clădiri construite.

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

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 506/06.01.2023, după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,
Marius Popescu

INSPECTOR,
Valentin Usturoi

Unus

~~-d. nel inspectat -~~

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DR. TR. SEVERIN

DIRECȚIA PATRIMONIU

ÎNREGISTRAT NR.

28965

AN 2022 LUNA

07 ZI 27

Domnule Director

Subsemnatul Chilimunt Ionea Găstino Norcioș ni dl
Fetico Ovidiu Nicolae cu domiciliu în str. Dr. Soidoc
NR. 22 din Băbete TR. Severin. Poartorii de controlul
de închiriere NR 4219/29.10.2021 solicităm ca pentru
imobilului de mai sus menționat în baza leg
NR 112/1995

27.07.2022

Chilimunt Ionea Găstino
Norcioș

Fetico Ovidiu Nicolae

07/07/2022

Domnule Director al Patrimoniului

DUPLICAT



ACT DE DEZMEMBRARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI 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, 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, .3, ap.9, Județul Mehedinți, **Director Direcția Cadastru-fond funciar PREDUT IANCU-CATALIN, CNP 1820529160079**, domiciliat în Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Orhideei, nr. 28, județul Mehedinți, **în calitate de proprietara a terenului „curți construcții”, situat în intravilanul Mun. Dr. Tr. Severin, Str. Dr. Saidac, nr. 22, Județul Mehedinți, înscris în Cartea Funciară nr. 65007**, a Mun. Dr.Tr.Severin, în suprafață totală de **805(optsutecinci)mp**, conform măsurărilor cadastrale, cu **nr. cadastral 65007**, învecinat la: **N-** Str. Dr. Saidac, **E-** NC 50142, Str. Dr. Saidac nr. 24, NC 53613, **S** – NC 54165, Str. Romana nr. 12, **V-** NC 1862, Str. Dr. Saidac nr. 20, NC 65008, NC 53985, Str. Romana nr. 22, NC 64933, NC 64955, Str. Dr. Saidac nr. 22, Vladuț, Str. Romana, nr. 20A, Stoica, Str. Romana nr. 18, Badea Str. Romana nr. 18A, NC 53089, Str. Romana nr. 16, NC 5842, Str. Romana nr. 12A, pe care sunt edificate următoarele construcții: ~~~~~

a) anexă, notată cu C1, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, cu număr cadastral 65007-C1, având suprafața construită la sol de 46mp. ~~~~~

b) anexă, notată cu C2, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, cu număr cadastral 65007-C2, având suprafața construită la sol de 30mp. ~~~~~

c) anexă, notată cu C3, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, cu număr cadastral 65007-C3, având suprafața construită la sol de 11mp. ~~~~~

d) anexă, notată cu C4, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, cu număr cadastral 65007-C4, având suprafața construită la sol de 1mp. ~~~~~

Totodată, pe acest teren mai există edificate anexe neînscrise în cartea funciară(anexă notată cu C5, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, având suprafața construită la sol de 5mp, anexă notată cu C6, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, având suprafața construită la sol de 8mp, anexă notată cu C7, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, având suprafața construită la sol de 4mp si anexă notată cu C8, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, având suprafața construită la sol de 10mp). ~~~~~

Dezmembrează acest teren în 5(cinci) loturi distincte si anume:

53613 Str. Dr. Saidac nr. 24, S - Lot 1, V- Lot 1, pe care se află edificată anexa, notată cu C4, în planul de amplasament si delimitare al imobilului, cu număr cadastral 65586-C4, având suprafata construită la sol de 1mp. ~~~~~

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

Dezmembrarea s-a încheiat în baza următoarelor acte anexate: Plan de Amplasament si delimitare a Imobilului, Extras de Carte Funciara nr. 32653/10.10.2019, eliberat de oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Mehedinti, Referat nr. 31488/09.10.2019, eliberat de Primăria Mun. Dr. Tr. Severin, Certificat de Urbanism nr. 1134/17.09.2019. ~~~~~

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. ~~~~~

PROPRIETARA

PRIMARIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN,
reprezentată legal prin:

Primar - SCRECIU MARIUS-VASILE

Secretarul Primăriei - PĂSAT MIRELA- ONUȚA

Director Directia Cadastru-fond funciar - PREDUT IANCU-CATALIN



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. 65584 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 39742
Ziua 17
Luna 10
Anul 2023

Cod verificare
100159424540



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Dr Saidac, Nr. 22, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	65584	30	Teren imprejmuit; Accesul se realizeaza prin LOT 1 - proprietar: Primaria Dr. Tr. Severin.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	65584-C1	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Dr Saidac, Nr. 22, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Anexa - P, edificata in anul 1950.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
33788 / 21/10/2019		
Act Notarial nr. 1727, din 11/10/2019 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 65584 a imobilului cu numarul cadastral 65584/Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65007 inscris in cartea funciara 65007;	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;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65007/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 5808 din 25/02/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

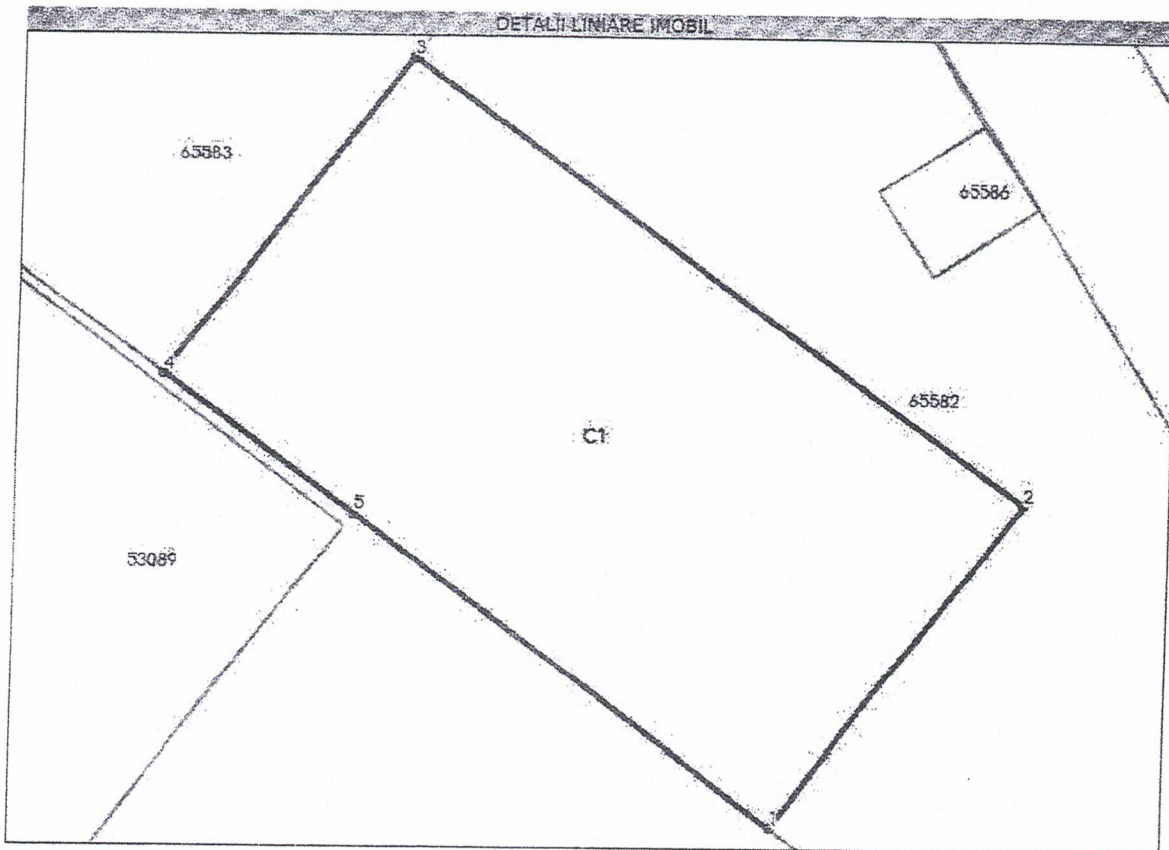
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65584	30	Accesul se realizează prin LOT 1 - proprietar: Primaria Dr. Tr. Severin.

* 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	30	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65584-C1	construcții anexa	30	Cu acte	S. construită la sol:30 mp; S. construită desfășurată:30 mp; Anexa - P. edificată în anul 1950.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.051
2	3	7.53
3	4	4.015
4	5	2.339

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	1	5.191

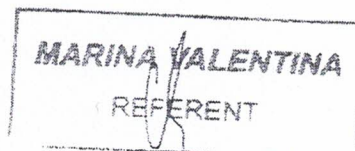
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

17/10/2023, 12:51



str. Dr.Saidac, nr.22
NC 65582

NC 65008

NC 65585

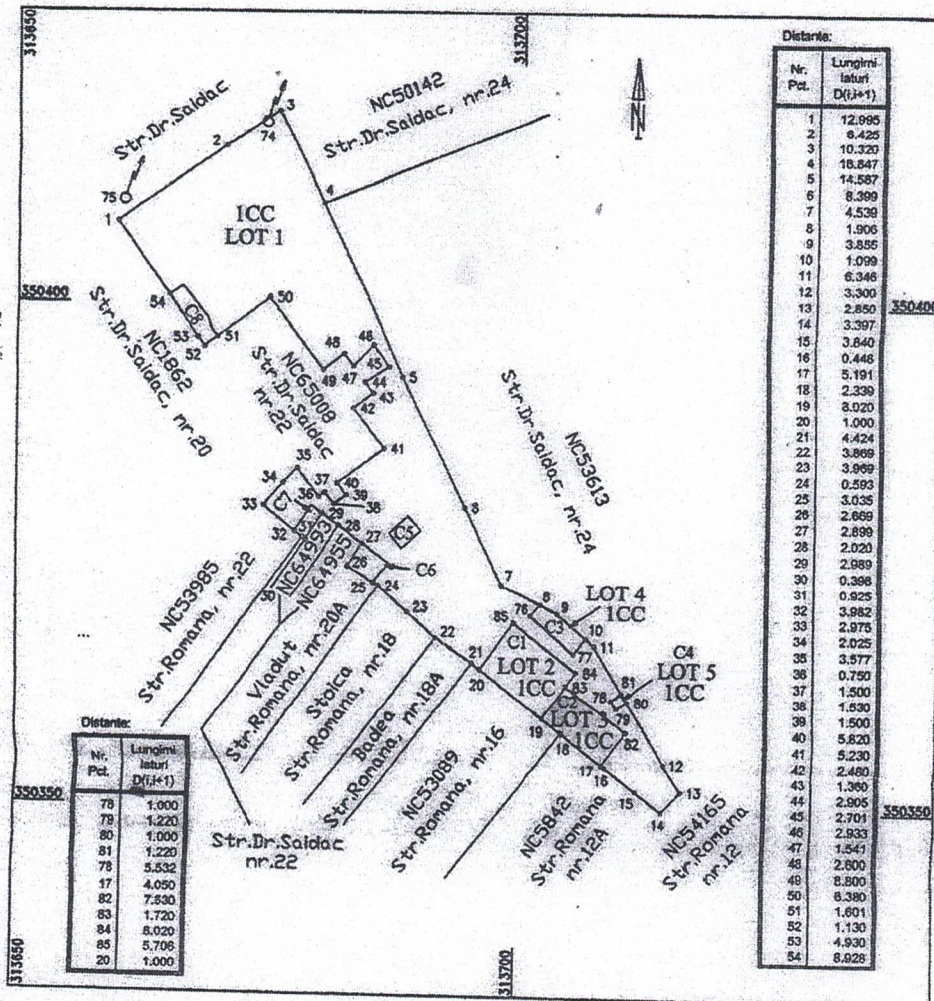
NC 65583

NC 65584

NC 65586

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezmembrare
Scara 1 :500**

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
65007	805	Mun. Dr. Tr. Severin, str. Dr. Saidac, nr. 22, jud. Mehedinti
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
65007		Drobeta Turnu Severin



dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)				
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Mentii
65007	805	ICC	Imobilul este imprejuit cu gard beton, tabla, boltari si constructii.	65092	717	ICC	LOT 1	Prin acest lot se realizeaza accesul pentru LOT 2, 3, 4, 5.
				65093	46	ICC	LOT 2	Accesul se realizeaza prin LOT 1 - proprietar: Primaria Dr. Tr. Severin.
				65094	30	ICC	LOT 3	
				65095	11	ICC	LOT 4	
				65096	1	ICC	LOT 5	
Total	805			805				
Executant SC TOPO IUCO COMPANY SRL Confirma introducerea masuratorilor si a retelei locale de calcul a punctelor de delimitare a terenului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Seria RO-B-J Nr. Semnatura 01.2019 SC TOPO IUCO COMPANY SRL Clasa 01.2019				Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa 25.09.2019 Data Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Mehedinti GUSITA GEORGETA CONSILIER				
Stampila BCPI				Stampila BCPI				

COMITETUL EXECUTIV AL SFATULUI POPULAR
 Secțiunea 1
 Întreprinderea
 Raionul
 Oraș regional
 Orașul
 Comuna
 Strada nr. 2 tel. 605

FORMULARUL R 1

Nr. sectorului de lucru 24
 Nr. grupului de sectoare 3
 Nr. fișei R 1 137

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) satul (localitatea componentă)
 strada nr. 22 litera de ordine a clădirii 4

A. Date generale ale clădirii de locuit

1	Nr. fișei din evidența contabilă	248	14	Feul și numărul nivelurilor : S = subsol sau demisol ; P = parter ; E = etaj sau mezanin ; M = mansardă	S+P+M
2	Numărul de inventar	1248	15	Totală (rind. 16+17+18+19)	m ² 193,1
3	Nr. fișei de reevaluare R3	1248	16	spațiile pentru locuit (rind. 21)	m ² 193,1
4	Codul clădirii	1412422	17	spațiile cu destinație comercială (rind. 49 col. 2+3+4+5)	m ²
5	Clădirea este proprietate de stat (în întregime, parțial)	de stat	18	spațiile cu destinație sanitară (rind. 49 col. 6+7)	m ²
6	Anul când a fost construită	1938	19	spațiile cu destinație culturală și de artă (rind. 80 col. 2+3+4)	m ²
7	Durată de serviciu rămasă - Dr (în ani)	53	20	Înălțimea soclului (numai pentru clădirile de locuit individuale, fără subsol)	m 0,50m
8	Tipul clădirii	clădire de locuit individuală			
9	Scheletul din beton armat (DA sau NU)	da			
10	Materiale de construcție pentru : Pereți portanți : lemn, paie, cărămidă, zidărie de piatră, cărămidă sau înlocuitori, panouri beton armat, beton armat monolit	cărămidă			
11	Planșe : lemn, beton armat sau boltoșoare de cărămidă	beton			
12	Șarpanta acoperișului : lemn, beton armat sau oțel	lemn			
13	Învelitoarea acoperișului : olane sau țiglă, tablă, carton asfaltat, șită sau șindrilă, stuf sau paie, acoperiș în terasă	țiglă			

B. Spații pentru locuit

21	Aria desfășurată (Ad.) aferentă spațiilor pentru locuit	m ² 115	34	Instalații sanitare (apă și canalizare) (DA sau NU)	da
22	subsolului tehnic (numai pentru clădirile de locuit care au cel puțin P + 2 etaje)	m ²	35	instalație de baie (DA sau NU)	
23	plivnițelor sau beciurilor (numai pentru clădirile de locuit individuale)	m ²	36	lavoar (DA sau NU)	
24	Înălțimea medie a nivelurilor	m 3m	37	chiuvetă la bucatărie (DA sau NU)	
25	Gradul de finisaj (inferior, mediu, superior)	inferior	38	W.C. (DA sau NU)	
26	cu sobe (DA sau NU)	da	39	Instalații de spălătorie (numai pentru clădirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)	
27	Sistemul de încălzire : cu centrală termică în clădire		40	Instalații interioare de incendiu (numai pentru clădirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)	
28	servește numai clădirea în care este amplasată (DA sau NU)		41	Instalații de hidrofor la clădirea care au cel puțin P + 2 etaje	
29	servește și alte clădiri		42	montate în clădire	
30	suprafața de încălzire a cazanului m ²		43	montate în altă clădire (DA sau NU)	
31	Feul combustibilului : pentru încălzirea cu sobe (solid, gaze)	solid	44	Instalații de gaze la bucatărie (DA sau NU)	
32	în centrala termică din clădire (păcură sau gaze)		45	Pardoseli din pământ bătut (DA sau NU)	
33	Punct termic în clădire (DA sau NU)	da	46	din lemn (DA sau NU)	
	Instalații electrice interioare (DA sau NU)		47	tip Esslingen (DA sau NU)	
			48	jaluzele din aluminiu elexat (DA sau NU)	