

Client
UAT Drobeta Turnu Severin

ANEXA NR.1
la HCL nr. 1 .04.2025
Nr.46C/4.04.2025

RAPORT DE EVALUARE
privind

proprietate imobiliara compusa din **parte de imobil de casa (etaj)** , apart. 14 , in structura (B+P+E) , cu Sc.=61,2 mp , Sutil = 51 mp , CF 56729-C1-U9 si **beci +magazie** cu Sutil = 13,9 mp si Sc. = 16,25 mp , CF 56279-C1-U8 , toate imobilele construite in anul **1965** , cu terenurile aferente in folosinta gratuita pe durata constructie , proprietate situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.169 , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 102.950LEI sau 20.690 EURO

APRILIE 2025

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

Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din etaj de casa si beci+magazie , prop. Primaria DTS

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.26
Fotografii.....	pag.28
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Expert evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

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

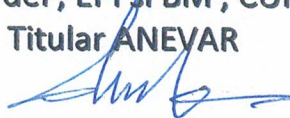
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionarii.

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

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

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

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



SINTEZA EVALUARII

Catre

- Primaria Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 11704/27.03 2025 si a contractului de prestari servicii nr. 1726/17.01.2025 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <**parte de mobil de casa (etaj) in structura (P+E) , apart.14 si beci+magazie** > , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.169 , 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 2021.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o constructiei in structura (B+P+E) situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.169, ,judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- parte de imobil de casa (**etaj**) in structura (P+E) , apart.14 , avand Sc.constr.=76,8 mp , Sutil = 64 mp , CF 56279-C1-U9 si nr. cadastral 56279-C1-U9
- beci+magazie , apart 6 , avand Sutil – 13,9 mp si Sc.= 16,25 mp , CF 56279-C1-U8 si nr. cadastral 56279-C1-U8.

Nota:

- imobilul a fost construit in anul 1965 , ptr care , timp de 60 de ani nu s-a facut nici o interventie fizica , de consolidare a cladirii .

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

Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din etaj de casa si beci+magazie , prop. Primaria DTS



VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETATII , APART.14 + ANEXE , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST	102.950 LEI Echivalent 20.690 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9770 lei , valabil ptr.02.04.2025

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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara.
- Valoarea estimata se refera la o proprietatea compusa dintr-o parte de cladire (etaj) si anexe de casa .
- 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 ,

Expert Evaluator 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 – UAT 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.169 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- parte de imobil de casa (**etaj**) in structura (P+E) , apart.14 , avand
Sc.constr.=76,8 mp , Sutil = 64 mp , CF 56279-C1-U9 si nr. cadastral 56279-C1-U9
- beci+magazie , apart 6 , avand Sutil – 13,9 mp si Sc.= 16,25 mp ,
CF 56279-C1-U8 si nr. cadastral 56279-C1-U8.

Nota:

- imobilul a fost construit in anul 1965 , ptr care , timp de 60 de ani , nu s-a facut nici o interventie fizica , de consolidare a cladirii .

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) , pentru stabilirea unei valori de piata , in vederea vanzarii.

5.Baza evaluarii .

Evaluarea executata in prezentul raport , este in concordanta cu cerintele clientului si reprezinta valoarea de piata , stabilita in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2022.

Conform acestor standarde :

-valoarea de piata = suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi

Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din etaj de casa si beci+magazie , prop. Pricipiu DTS



schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

-UAT 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 02.04.2025

Data raportului este 4.04.2025

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9770 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 02.04. 2025 , ora 10 , in prezenta chirieului , evaluatorul avand la dispozitie :

- releveul imobilelor
- 2 extrase 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 prop. imobiliare de tip "constructie" .

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

11.Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza si in spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR 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)
- **GEV 630** –Evaluarea bunurilor imobile

▪ Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

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



12. Informatii utilizate

Suprafata constructiei materializat intr-un plan de situatie (anexat).

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"

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

La baza 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 prezenta chirasului , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
- proprietatea a putut fi identificata pe strada Traian nr 169 , apartamentul nr.14 , fara iesire directa la strada Traian , conform adresei din extrasul de carte funciara , precum si 2 anexe (beci+magazie).

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

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.
- planurile de situatie si material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau 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 semnificative: 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 parte de cladire**1.1. Parte de imobil (etaj) CF 56279-C1-U9****A1. Partea I –Descrierea proprietatii.**

Conform Extrasului de Carte Funciara 27774/17. 07.2024 , CF 56279-C3-U9, nr cadastral 56279-C3-U9, proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti ,strada Traian nr.169 ,sc.5 , etaj , apart.14 si se compune din :

- parte de imobil de casa (etaj) compus din 2 camere , bucatarie spalator si WC avand Sutil =51 mp , Sconstr. = 61,2 mp .

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 27774/17.07.2024 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

27774/17.07.2024.

Act administrative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin si SC Topo iuco SRL

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

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu sunt .

1.2. Magazie+beci CF 56279-C1-U8**A1. Partea I –Descrierea proprietatii.**

Conform Extrasului de Carte Funciara 25241/27.06.2024 , CF 56279-C1-U8, nr cadastral 56279-C3-U8, proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti ,strada Traian nr.169 ,sc.5 , S+P , apart.6 si se compune din :

- beci la subsol avand Sutil =9,6 mp , Sconstr. = 11,52 mp .
- magazie avand Sutil = 4,3 mp si Sc.=4,73 mp

B. Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara , 25241/27.06.2024 Foaia de proprietate se mentioneaza :

25241/27.06.2024.

Act administrative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin si SC Topo iuco SRL

B1. Intabulare , drept de proprietate cu titlu in domeniul privat , dobandit prin Lege cota actual 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 mediana a municipiului .

*Artere principale de circulatie : str. Traian

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

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

3.Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential 80%.
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 300 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 600m ,
- Unități de învățământ – Sc. Gen. la 1000 m
- Unități medicale – Spitalul Judetean la 3000 m.
- Instituții de cult – la 600 m.
- Sedii de bănci – 800 m (BRD , BCR , ING).
- Primaria – la 900 m
- Parcuri – la 900 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1500 m
- Padure – Padurea Crihala la 3500 m

4.Utilități edilitare la limita imobilului

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidentiala 80% , cu o amplasare favorabilă , având mijloace de transport în comun la 300 m.

Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat.



5.Descrierea proprietatii , cladirea .

5.1. Descrierea imobilului de casa in structura Beci+Parter +Etaj.

Imobil de casa construit in jurul anului 1965 , din Fisa ptr. inregistrarea caracteristicilor fizice ale imobilului..

Imobilul are o structura Beci+Parter+Etaj , cladirea fiind construita cu fundatii din caramida si piatra , inchideri perimetrale din caramida , plansee din lemn , sarpanta din lemn si invelitoare din tabla , tencuieli exterioare , zugraveli lapte de var .

Se face mentiunea ca de la anul constructiei , pana in prezent , nu s-au facut nici un fel de interventie constructiva asupra cladirii , ptr. consolidari , cu exceptia zugravelilor , schimbare de usi , fereastra si parchet .

Ptr. apartamentul 15 , din cladire , compus din 2 incapri , la interior se mentioneaza finisaje inferioare , fereastra din lemn cu geam simplu , usa metalica la intrare , iluminat incandescent , Hincapere = 3,5 m , pardoseli din parchet din lemn , gresie si faianta la baie , corpuri sanitare , incalzire cu sobe, tencuieli gletuite , vopsea lapte de var

Finisajul apartamentului este inferior , starea de intretinere fiind satisfacatoare. Degradari .

desprinderi de tencuiala din tavane.

fisuri si crapaturi la pereti

beci neintretinut

Descriere magazie .

Construita in anul 1965 , cu fundatii de piatra , pereti din scandure , acoperis din azbociment , starea de intretinere nesatisfacatoare , Sutil = 4,3 mp Sc.=4,73 mp.

Descriere beci

Construit in anul 1965 , cu fundatii de piatra , pereti din caramida , cu resturi de tencuiala la pereti , pardoseli din beton , starea de intretinere satisfacatoare , Sutil = 9,6 mp si Sc.=11,52 mp.



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

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

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

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

Zona analizată este rezidențială, 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 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 acestora în viitor este medie.



Cea mai buna utilizare , 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 următoarelor 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.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare cu o productivitate maxima.

Proprietatea evaluata este de forma rezidentiala , cladire veche (1965).

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii indeplineste cele 3 conditii .

Proprietatea imobiliara la data inspecției îndeplinește funcția rezidentiala .

Ținând cont de utilitățile existente , si de posibilitatea de schimbare cu greu a destinației in birouri , cea mai bună utilizare în viitor este aceea de constructie cu **destinatia 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** .

Evaluare prin Cost.

Abordarea prin cost presupune, conform Standardelor referitoare la active SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, pct.C 23., ca primă etapă, calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstituire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare, care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Evaluarea s-a realizat prin metoda costurilor unitare, luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor și dimensiunile (aria construită sau desfășurată) fiecărui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate o constituie Cataloagele "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" – Editura IROVAL 2012, autor Corneliu Șchiopu.

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr.85/N/1999, care stabilește coeficienții de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții) și pe baza estimării pierderii de valoare din neadecvări sau cauze externe



3. Determinarea costului de înlocuire net – prin scăderea deprecierii totale din costul de înlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente
- efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar / cataloage.
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări – valori care nu conțin TVA
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu aria desfășurată totală a clădirii
- estimarea deprecierii totale
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorita deprecierii totale.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează, separat, fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală și, respectiv, un procent global.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ⇒ **deteriorarea (uzura) fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea doua componente - *uzura fizică recuperabilă* (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și *uzura fizică nerecuperabilă* (se referă la elementele deteriorate fizic, care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ⇒ **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - *neadecvare funcțională recuperabilă* (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe, care necesită

înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de o supradimensionare sau de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar nu ar trebui inclus)

⇒ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În situația clădirii din cadrul obiectivului, care face obiectul prezentei evaluări, a fost determinată o depreciere complexă, compusă din **uzura fizică, depreciere funcțională și depreciere din cauze externe**.

În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.

Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:

- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă
- durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

Trebuie reținut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală și durata de viață utilă trebuie să fie revizuite, cel puțin la sfârșitul fiecărui an financiar.

Valoarea reziduală este o valoare curentă, de la data situației financiare, dar în ipoteza că activul s-ar afla deja la finalul duratei sale de viață utilă și într-o stare corespunzătoare acestei ipoteze. Construcțiile pot avea o durată de viață economică care depășește perioada pentru care acestea vor fi disponibile sau cerute de entitate și de aceea, pot avea o valoare reziduală semnificativă.

Stabilirea uzurii fizice

Gradul de uzură fizică s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau înlocuire, perioada executării acestor lucrări.

Nivelul uzurii fizice a clădirilor s-a orientat după Cataloage GEV 500 , făcându-se ajustări în funcție de uzura fizică a construcțiilor, constatată cu ocazia inspecției în teren.

Construcția **nu este afectată de depreciere funcțională**, aceasta fiind utilizată în conformitate cu destinația proiectată.

Estimarea costului de înlocuire și a uzurii fizice sunt prezentate în fișa de evaluare a construcției din anexă. Nu se aplica deprecieri functionale.

Stabilirea deprecierei din cauze externe

Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) este utilitatea diminuată a unei clădiri datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile pieței locale ș.a.

Există două metode de estimare:

- capitalizarea pierderii de profit sau de chirie atribuită influențelor negative
- compararea cu tranzacții de proprietăți similare, care suferă aceleași influențe negative.

Deprecierea din cauze economice luată în considerare la această estimare a valorii construcției a fost de 0%..



1.Evaluare imobil parte de casa , apart.14 , Etaj

4.977

Anexa nr. 1									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Imobil de casa cu destinatie rezidentiala prop. Primaria DTS								
Amplasament	Drobeta Turnu Severin , str.Traian nr. 169 , jud. Mehedinti								
Data PIF	1965								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Rezidential								
Regim de inaltime	Etaj								
Aria desfasurata (Ad) mp	61.20								
Aria construita (Ac) mp	61.20								
Inaltime medie (m)	2,8								
	Specificatie				Descriere			Starea tehnica	
	Fundatie				beton si piatra			satisfactoare	
	Structura				zidarie caramida			buna	
	Inchideri				zidarie caramida			bună	
Elemente	Compartimentari				zidarie caramida			bună	
structurale si	Acoperis				sarpanta lemn			bună	
nestructurale	Invelitoare				tabla			bună	
	Pardoseli				gresie din lemn si linoleum			buna	
					usi interioare din lemn , ferestre din lemn cu geam simplu				
	Finisaje interioare				tencueli discuite , zugraveli lapte de var			buna	
	Finisaje exterioare				Praf de piatra			buna	
	Specificatie				Descriere			Starea tehnica	
	Electrice				220V			buna	
Instalatii	Termice				Nu			nu exista	
Utilitati	Apa , canalizare				Da			Da	
	Instalatii gaze				0			nu exista	
	Telecomunicatii				0			nu exista	
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124 Fisa 4B				Val. de inlocuire	875 lei/mp Ad			
	Constructii				lei/mp Ad	778.75	89%		
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad	26.25	3%		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatie baie				lei/mp Ad	70	8%		
	Total				lei/mp Ad	875			
	Ajustari								
	invelitori din tabla					15			
	Total ajustari					15			
	Total valoare unitara					890			
	Pret barem total (Pb)				lei/mp Ad	54,468			
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de	62642.216			51,641	fara TVA			
(CIB)	K2-cf evol curs leu/eur				1				
	CIB (lei)				281,276	CIB/mp(lei)			4,596
	CIB (euro)				56,515	CIB/mp(eur)			923
Estimarea	Rezistentă		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
deprecierilor	% uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura		globala
Imobil cu o vechime de 60 ani	65	0	0	0	0	0	0		65
Coef. Uzura = 61%	Depreciere fizica				65	182,829			
Stare buna	Depreciere functionala				0	0			
	Depreciere externa				0	0			
	Total depreciere					182,829			
4. DETERMINAREA VALORII IMPOZABILE									
Determinarea valorii de impozit.	VI=CIB - uzura fizica			CIN		CIN/mp , lei si Euro			
	CIN (lei)				98,446	1,609			
	CIN (eur)				19,780	323			
Valoarea impozit constructiei (lei)					98,446				
Valoarea impozit constructiei (eur)					19,780				

Valoarea estimata a apartamentului nr. 14 (rot.)= 98.440 lei sau 19.780 Euro
Ajustari :

- s-au aplicat ajustare ptr vechimea de 60 de ani de -65% stare de intretinere satisfacatoare , conf. CEV 500
- nu s-au aplicat ajustari functionale
- nu s-au aplicat ajustari din cauze externe



Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din etaj de casa si beci+magazie , prop. Primaria DTS

2. Evaluare beci

4.9741

Anexa de calcul									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Depozit subteran (beci)								
Amplasament	Drobeta Turnu Severin , str. Traian nr.169 Drobeta Turnu Severin								
Data PIF	1965								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Atelier (C1)								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp	11.52								
Aria construita (Ac) mp	11.52								
Inaltime medie (m)	4								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Fundatie			beton			satisfacatoare		
	Structura			caramida			satisfacatoare		
	Inchideri			caramida BCA			satisfacatoare		
Elemente	Compartimentari			fara			0		
structurale si	Acoperis			placa din beton			satisfacatoare		
nestructurale	Invelitoare			Nu					
	Pardoseli			beton			satisfacatoare		
	Finisaje interioare			tencuieli driscuite partial cazute			satisfacatoare		
	Finisaje exterioare			Nu					
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Electrice			220V			satisfacatoare		
Instalatii	Termice			Nu			0		
Utilitati	Apa , canalizare			Nu			0		
	Instalatii gaze			Nu			0		
	Telecomunicatii			Nu			0		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare 115 Fisa 76			Val. de inlocuire			960 lei/mp Ad		
	Constructii			lei/mp Ad			921 96%		
Estimarea costului	Instalatii Electrice fara			lei/mp Ad			13 3%		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare fara			lei/mp Ad			0 2%		
	Instalatii termice fara			lei/mpAd			0 1%		
	Total			lei/mp Ad					
	Val. de inlocuire corectata						934		
	Pret barem			lei/mpAd			10,760		
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de			380,960			32,013.00 fara TVA		
(CIB)	K2-cf evol curs leu/eur						1		
	CIB (lei)+compartimentari			34,445 (lei)			2,990		
	CIB (euro)			6,925 (eur)			601		
Estimarea	Rezistenta			Finisaje			Anvelopa si compartimentari		
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
Imobil cu o vechime de 60 ani	90	0	0	0	0	0	0	0	90
Stare de intretinere satisfacato	Depreciere fizica			90			31,000		
Coef. Uzura = 90%	Depreciere functionala						0		
	Depreciere externa						0		
	Total depreciere						31,000		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea valorii de piata	VI=CIB - uzura			CIN			CIN/mp		
	CIN (lei)			3,444			299		
	CIN (eur)			692			60		
Valoarea de piata constructiei (lei)				3,444					
Valoarea de piata constructiei (eur)				692					

Valoarea estimata de piata ptr.beci (rot.) 3.440 lei sau 690 Euro



3. Evaluare magazie

4.977

Anexa nr. 1									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Magazie								
Amplasament	Drobeta Turnu Severin, str. Traian nr.169, jud. Mehedinti								
Data PIF	1965								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei									
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp	4.73								
Aria construita (Ac) mp	4.73								
Inaltime medie (m)	2								
	Specificatie			Descriere			Starea tehnica		
	Fundatie			piatra			nesatisfacatoare		
	Structura			lemn			nesatisfacatoare		
	Inchideri			lemn			nesatisfacatoare		
Elemente	Compartimentari			lemn			nesatisfacatoare		
structurale si	Astereala			Imen			nesatisfacatoare		
nestructurale	Invelitoare			azbociment			nesatisfacatoare		
	Pardoseli			ciment			nesatisfacatoare		
	Finisaje interioare			lipsa			nesatisfacatoare		
	Finisaje exterioare			lipsa			nesatisfacatoare		
	Specificatie			Descriere			Instalatii		
	Electrice			220V			0		
Instalatii	Termice			Nu			0		
Utilitati	Apa			Nu			0		
	Instalatii gaze			Nu			0		
	Telecomunicatii			Nu			0		
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor comerciale								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 115, Fisa 58				Val. de inlocuire	275		lei/mp Ad	
	Ajustari				constr.+instal.				
	Val de inlocuire fara ajustari						275		
	Pret barem				lei/mpAd			1,301	
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de				40726	34,223.00	fara TVA		
(CIB)	K2-cf evol curs leu/eur					1			
	CIB (lei)+compartimentari				4,452	(lei)			941
	CIB (euro)				894	eur)			189
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
depreciilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
Imobil cu o vechime de 60 ani	70		70		...		70	0	70
Stare de intretinere satisfacato	Depreciere fizica				70	3,116			
Coef. Uzura = 70%	Depreciere functionala				0	0			
	Depreciere externa				20	267			
	Total depreciere					3,383			
4. Valoarea estimata de piata									
Determinarea valorii de piata	VI=CIB - uzura fizica				CIN	CIN/mp			
	CIN (lei)				1,068	226			
	CIN(eur)				215	45			

Valoarea estimata de piata magazie (rot.) = 1.070 lei sau 220 Euro

Centralizator al valorilor obtinute

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Valoarea (lei)	Valoarea (Euro)
1	Parte de imobil de casa cu Sutil 51 mp si Sutil = 61,20 mp	98.440	19.780
2	Beci cu Sutil = 9,6 mp si Sc. = 11,52 mp	3.440	690
3	Magazie din lemn , cu Sutil = 4,3 mp si Sc.= 4,73 mp	1.070	220
Total		102.950	20.690

Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din etaj de casa si beci+magazie , prop. Primaria DTS



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect evaluarea dreptului de proprietate ptr. o constructie în structura (B+P+E) situată în municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Traian nr.169, județul Mehedinți , după cum urmează:

- parte de imobil de casa (etaj) în structura (P+E) , apart.14 , având Sc.constr.=76,8 mp , Sutil = 64 mp , CF 56279-C1-U9 și nr. cadastral 56279-C1-U9
- beci+magazie , apart 6 , având Sutil – 13,9 mp și Sc.= 16,25 mp , CF 56279-C1-U8 și nr. cadastral 56279-C1-U8.

Nota:

- imobilul a fost construit în anul 1965 , ptr care , timp de 60 de ani nu s-a făcut nici o intervenție fizică , de consolidare a clădirii .

Identificarea a fost realizată la fața locului , cu un relevu al apartamentului , în lipsa unui reprezentant al proprietarului , dar în prezenta chiriasului .

La data vizionării , apartamentul nr.14 era compusă din 2 încăperi și beciul fac parte dintr-un imobil de casa în structura Beci +Subsol+Parter .

Magazia este situată într- o locație separată.

În urma aplicării unei singure abordări de evaluare abordări de evaluare , Cost au rezultat următoarele valori de piață :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII , APART.14 + ANEXE , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST	102.950 LEI Echivalent 20.690 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9770 lei , valabil ptr.02.04.2025

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 și 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



Evaluatoilor Autorizați din România).

Anexe:

- comanda de evaluare
- cererea de cumparare
- extras de carte funciara a apartmentului
- extras de carte funciara beci+magazie
- releveul apartamentului
- releveu beci_magazie
- foaia colectiva
- fisa de inregistrare a caracteristicilor principale ale cladirilor
- fotografii.

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei

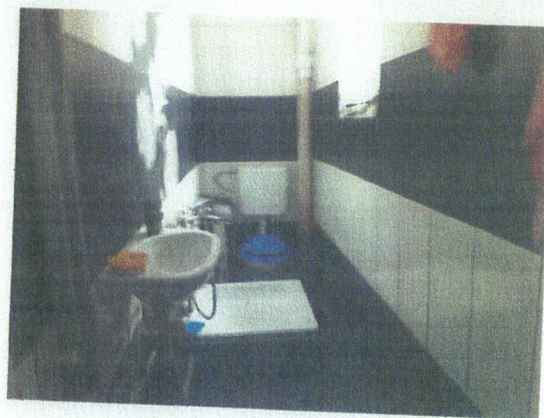
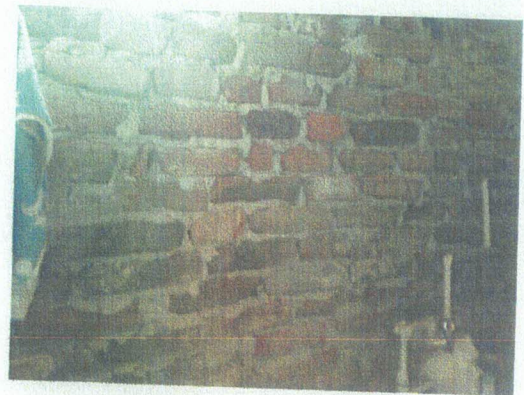
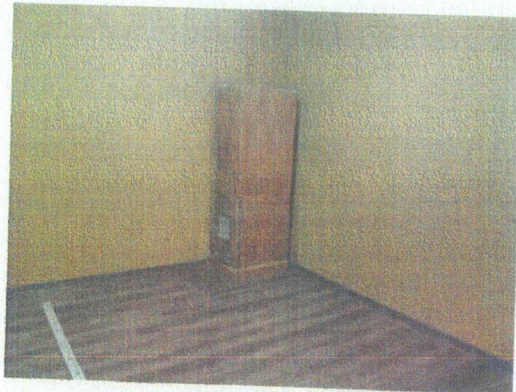
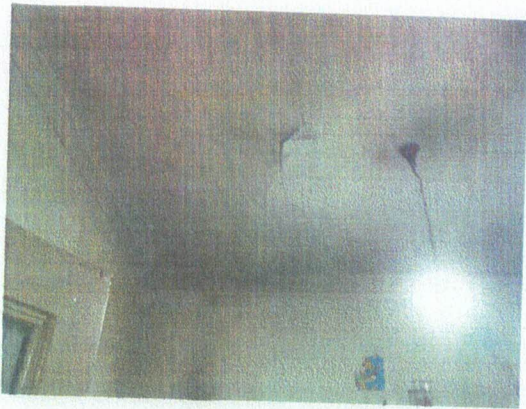


Imagini cu proprietatea aflata in evaluare , apart. 14
 Strada Traian nr.169 , apart.14 , Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti
 Imagini apartament

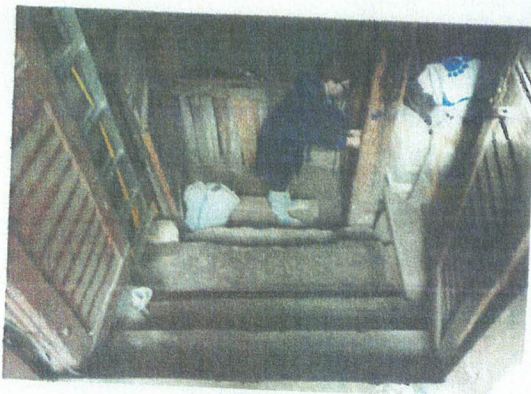


Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din etaj de casa si beci+magazie , prop. Primaria D





Imagini beci



Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din etaj de casa si beci+magazie , prop. Primaria DTS



Imagini magazie

