

Client

Primaria Drobeta Turnu Severin

Nr.60 A2 /5.06.2025

**RAPORT DE EVALUARE
privind**

estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare , compusa din apartament cu 2 camere si dependinte , **Sutil = 45,85 mp** , confort 1 , CF 52233-C1-U11 , nr. cadastral CF 52233-C1-U11 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , Aleea Castanilor nr.9 bloc C2 , scara 1 , etaj 2/4 , apart.13 , jud. Mehedinti



Valoarea estimata de piata (rot.) = 244.840 lei sau 48.400 Euro

1 Iunie 2025

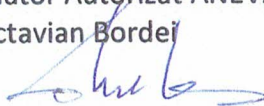
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport privind stabilirea valorii de piata ptr. apart. 2 camere , prop. Primaria 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 pietelor specifice.....	pag.16
Cea mai buna utilizare.....	pag.18
Analiza datelor	pag.19
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	pag.26
Fotografii.....	pag.28
Anexe.....	fara paginatie

Expert Evaluator Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei




Declaratia de Conformitate ,

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

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

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

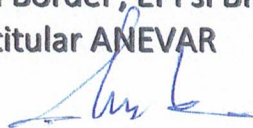
Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici; Implicarea evaluatorului în această misiune **nu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

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

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

Expert Evaluator Octavian Bordei , EPI și BM , leg. 10866

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre :

- UAT Drobeta Turnu Severin – Consiliul Local

In urma comenzii d-voastre 20555/30.05.2025 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru imobilul “ **Apartament cu 2 camere si dependinte** ” situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , Aleea Castanilor nr.9. .

Pentru intocmirea prezentului raport , care se bazeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date 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 , aflat in posesia d-voastra este limitata in timp , functie de politicile economice si financiare de la data respectiva. Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2022 .

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara compusa din apartament cu 2 camere si dependinte , **Sutil = 45,85 mp** , confort 1 , CF 52233-C1-U11 , nr. cadastral CF 52233-C1-U11 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , Aleea Castanilor nr.9 bloc C2 , scara 1 , etaj 2/4 , apart.13 , jud. Mehedinti Conform Legea 85/1992 , apartamentul este confort 1.

In urma aplicarii a 2 abordari de evaluare , Piata si Venit , opinia evaluatorului este ca valoare de piata a apartamentului cu 2 camere si dependinte , aflata in evaluare , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	244.840 LEI Echivalent 48.400 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

- **valoarea de piață** = 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 condițiile în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.



- 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 un apartament cu 2 camere , confort 1.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori dar se accepta transmiterea acesteia numai catre un notar public..
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate.

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

Cu respect ,

Expert Evaluator Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat : Octavian Bordei , autorizat EPI si EBM , leg.10866

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

Cod de inregistrare fiscala :193842352

Telefon .0744/581141

E-mail : tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului (utilizatori)

Persoane juridica :

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara compusa din apartament cu 2 camere si dependinte , **Sutil = 45,85 mp** , confort 1 , CF 52233-C1-U11 , nr. cadastrala CF 52233-C1-U11 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , Aleea Castanilor nr.9 bloc C2 , scara 1 , etaj 2/4 , apart.13 , jud. Mehedinti
Conform Legea 85/1992 , apartamentul este confort 1.

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 , in vederea vanzarii.

5. Tipul valorii estimate.

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2022 cu aplicatii in SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip “ apartament cu 2 camere si dependinte ”.

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia , este fara restrictii , putandu-se proceda la estimarea unei “valori de piata” , utilizabila ptr. scopul propus .

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.

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



7. Mențiuni .

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină .

Valoarea estimată poate să constituie prețul de piață.

Valoarea este una globală , conform tranzacțiilor de pe piața specifică.

8. Data de referință a evaluării , moneda .

Data inspecției și de referință a raportului este 3.05.2025.

Data raportului : 5.06.2025

Cursul de schimb BNR la data de referință a raportului :

1 Euro = 5,0587 lei

9. Data inspecției proprietății .

Inspectia a fost realizată în data de 3 Iunie 2025 , ora 10 , la exterior+interior în prezența chiriasului.

10. Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza și în spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR intrate în 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 evaluării :

- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu Severin .
- b. Legislația românească în domeniul construcțiilor și protecția mediului.

11. Documentarea necesară la elaborarea evaluării

Documentarea necesară elaborării prezentului raport de evaluare s-a efectuat având în vedere:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- inspecția bunului
- stabilirea limitelor, ipotezelor generale și ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport



- deducerea și estimarea condițiilor speciale, specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

12. Informații utilizate .

Situația juridică a proprietății imobiliare .

Informații privind piața imobiliară specifică (preturi ,etc);

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informații existente pe site-uri de Internet;

Ziarele locale ale municipiului Drobeta Turnu Severin : "Piața Severineana"

Site-ul www.OLX.ro

Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

13. Ipoteze și ipoteze speciale.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale , prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii , precum și cu celelalte aprecieri din raport.

Principalele ipoteze menționate în raport sunt :

- apartamentul a putut fi vizionat la interior+exterior , în prezența chiriasului.
- acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport , în ipoteza în care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată , în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții , în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă , valoarea estimată este invalidată;
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil) .Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a

proprietatii , nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ;
 evaluatorul nu este competent in acest domeniu;

- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- materialul ilustrativ din acest raport a fost inclus doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- 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 , 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 in zona a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea apartamentului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare si 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 .
- evaluatorul a examinat proprietatea in prezenta proprietarului , fotografierea fiind realizata la interior+exterior.
- s-au putut identifica chirii credibile ptr.apartamente cu 2 camere si comparabile de vanzari apart. cu 2 camere din municipiul Drobeta , preluate de pe Internet.
- prezentul raport a fost intocmit in baza cererii de evaluare a scopului acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
- evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o respnsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;



- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
 - raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
 - daca aceste conditii se vor modifica , concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
 - intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
 - evaluatorul prin natura muncii 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.
 - raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.
- 16.1. Ipoteze speciale si semnificative – **Nu sunt**

17. 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 de 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 acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane , fie ptr. scopul declarat , fie ptr. alt scop , in nici o circumstanta .

18. Declaratia de Conformitate.

Evaluarea s-a facut tinand cont de prevederile Standardelor de Evaluare

Raport privind stabilirea valorii de piata ptr. apart. 2 camere , prop. Primaria Drobeta Turnu Severin



si de legislatia fiscala si contabila aplicabila.

Orice deviere de la standarde a fost explicate in cuprinsul prezentului raport de evaluare.

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

Confirm ca :

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

19.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.

20.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 proprietatii imobiliare subiect .

A. Partea I –Descrierea imobilului .

Conform Extrasului de Carte Funciara 20480 /20.05.2025 , CF 52233-C1-U11 – Drobeta , nr cadastral 52233-C1-U11 , apartamentul se pozitioneaza in municipiul Drobeta Turnu Severin , Aleea Castanilor nr.9 , bloc C2 , scara 1 , etaj 2 apart.13 , jud. Mehedinti avand Sc.=55,20 mp si Sutil =45,81 mp . Apartamnetul este compus din : 2 camere , bucatarie , baie , hol balcon si logie fiind decomandat

2. Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara 20480 /20.05.2025, Foaia de proprietate , se mentioneaza : 24832/20.09.2013.

Acte administrative , emise de Consiliul Locla si Primaria DTS .

B1.Intabulare cu drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat , dobandit prin conventie cota actuala de 1/1 in favoarea lui :

- Municipiului Drobeta Turnu Sevrin

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu exista sarcini.

4.1.Descrierea cartierului (zona de amplasare).

Proprietatea este amplasata in cartierul Crihala , blocul fiind construit in jurul anului 1965 fiind unul din cartierele relative vechi ale municipiului , amplasat median , zona A , conf. PUG Primaria Drobeta Turnu Severin

- Artere principale de circulatie : strada Crisan cu iesire directa la bulevardul B-dul Mihai Viteazu , dupa 600 m , legatura directa Bucuresti –Timisoara .
 - Feroviar: Statia CFR Drobeta cu leg. directa spre Bucuresti si Timisoara
 - Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).
- Calitatea rețelelor de transport: toate strazile mentionate sunt asfaltate , intretinute.

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidențial de blocuri de locuințe , 80% si 20% comercial .
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 400 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 200m : magazine suficient bine aprovizionate cu mărfuri de bună , piață agroalimentară



Crihala la 800 m , unități de învățământ mediu (Sc.Gen 14) la 500 m.

- Unități medicale - Spitalul Judetean la 1300 m.
- Instituții de cult – la distante de 1200 m.
- Sedii de bănci – la 700 m (banca BRD).
- Primaria – la 1.800 m
- Parcuri – la 1.800 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2500 m
- Padure – Crihala la 2000 m

Utilități edilitare

- 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 80% rezidentiala cu o amplasare favorabilă , avândd avand mijloace de transport în comun la 400 m.
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora. Ambient civilizat.



Descrierea constructivă de bază (blocul)

Amplasament	▪ Bloc de locuinte P+4E , 3 scari Etaj 2/4
Anul PIF	▪ 1969
Locuinte pe palier	▪ 4
Orientare	▪ Fațada blocului ▪ Cardinal:Sud
Caracteristici	▪ Structură: prefabricate ▪ Pereti interiori : caramida si BCA ▪ Acoperiș:terasa cu hidroizolatie ▪ Dotare : cu interfon în funcțiune ▪ Aspect exterior: bun ▪ Aspect interior: îngrijit . ▪ Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu cunosc. ▪ Probleme de alimentare cu apă caldă – nu cunosc
Concluzie privind construcția de bază	Nu cunosc daca exista centrale termice proprii de apartament.

Menționăm că ținând cont de vechimea construcției , evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu, care pot majora sau micșora valoarea proprietății.

Descrierea constructivă și tehnica a apartamentului cu dependințe .

Din vizionare directă , interior+ exterior s-au putut stabili următoarele :
-apartament cu 2 camere în bloc P+4E , bloc construit în anul 1969 , decomandat , usa la intrare în apartament din metal , ferestre din PVC cu geam termopan , pardoseli din parchet laminat , gresie și faianța la baie , usi MDV , calorifere OT-AL iluminat incandescent , tencuieli gletuite , zugraveli lavabile , finisaj superior ,starea generală de întreținere este foarte bună , locuibil fără reparații.



ANALIZA PIETEI

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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu 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 de tipul apartamentelor rezidențiale..

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților **rezidențiale**.



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

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

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

Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă.

Existența ei pentru o anumită proprietate la un anumit preț, moment și loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Aria pieței este una urbana și aparține unei zone de tip rezidențial.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalata în ultimele luni și de condițiile de creditare.

Usor mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul proprietatilor comparabile ofertate pe piață este în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalata în ultimele luni.

Se preconizează o scădere a preturilor, datorata scaderii cererii pentru asemenea proprietati și a lipsei de interes din partea potentialilor cumparatori.

Analiza cererii

Usor mai redusa, în comparație cu oferta, dar în stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichidități a potențialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizează a se instala, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

În domeniul proprietăților imobiliare industriale, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere etc.

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

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

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, " persoana fizică cu putere economică medie, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea", astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr ridicat în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuiesc privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stabilitate/ declin.

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



Cea mai buna utilizare -CMBU

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.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, și testul fezabilității financiare cu obținerea unui profit maxim.

Proprietatea evaluată este un apartament cu 2 camere, cu Sutil = 45,85 mp, de comandat, situată în municipiul Drobeta Turnu Severin, jud. Mehedinți, cartier Cihala, situată la etajul 2/4.

Transformarea apartamentului într-un spațiu de birouri necesită costuri suplimentare de amenajare, timp pentru executia acestor lucrări precum și obținerea tuturor avizelor legale în vederea acestei transformări.

Evaluatorul consideră nefezabilă această transformare din punct de vedere financiar.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului (apartament) este cea rezidențială (vezi foto) această utilizare întrunește cele trei condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.



PREZENTAREA SI ANALIZA DATELOR

Evaluarea proprietatii

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , considera ca se pot folosi toate cele 3 abordari , dar cu rezultate mai apropiate de valoarea de piata putandu-se folosi abordarea prin Piata si abordarea prin Venit.

Abordarea prin Piata

Analiza comparatiilor pe perechi de date , 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 .

Aceasta metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile corecte in functie de asemanari sau diferentieri .

Se bazeaza pe caracteristicile si pretul unor proprietati comparabile 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;
- 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. Evaluare apartament cu 2 camere , prin Piața

Grila de negociere

Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	COMPARABILA 3
Preț de oferta (EURO)	45,000	55,000	46,000
Ajustare mobilier (euro)	0	1,500	1,000
Pret ajustat	45,000	53,500	45,000
Marja de negociere estimată (2-20%)	-2%	-2%	-2%
Marja de negociere estimată (EURO)	-900	-1,070	-900
Preț de vânzare (EURO)	44,100	52,430	44,100
Pret de vânzare (euro/mp)	1161	1049	802

Grila de evaluare

ABORDAREA DE EVALUARE PRIN PIAȚA				
CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț de vânzare (EURO)		44,100	52,430	44,100
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		44,100	52,430	44,100
Condiții de finanțare		proprii	proprii	proprii
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (Euro)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO)		44,100	52,430	44,100
Condiții de vânzare		liber	liber	liber
Ajustare pentru condiții de		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		44,100	52,430	44,100
Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		44,100	52,430	44,100
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		44,100	52,430	44,100
Localizare	Drobeta , cartier Crihala , median	Drobeta , cartier Crihala , Sc. gen.14	Drobeta , central	Drobeta , cartier Topolnitei zona BUC

Ajustare (%)		0%	-5%	7%	
Ajustare (euro)		0	-2,622	3,087	
Preț ajustat (EURO)		44,100	49,809	47,187	
UPRAFATA UTILĂ (fara balcon), m	45.85	38.00	50.00	55.00	
Ajustare unitară (euro/mp)		1160.53	996.17	857.95	
Ajustare (euro)		9,110	-4,134	-7,850	
Preț ajustat (EURO)		53,210	45,675	39,337	
Numar camere / Tip apartament	2 camere decomandat	2 camere, decomandat	2 camere, decomandat	2 camere, semidecomandat	
Ajustare (%)		0%	0%	5%	
Ajustare (euro)		0	0	1,967	
Preț ajustat (EURO)		53,210	45,675	41,304	
Etaj	2/P+4E	3/P+4E	3/P+4E	4/P+4E	
Ajustare (%)		0%	0%	8%	
Ajustare (euro)		0	0	3,304	
Preț ajustat (EURO)		53,210	45,675	44,608	
Finisaje	superioare	mediu	mediu	superioare	
Ajustare (%)		5%	5%	0%	
Ajustare (euro)		2,661	2,284	0	
Preț ajustat (EURO)		55,871	47,958	44,608	
Vechime/An constructie	1970-2000	similar	similar	similar	0,2%/an
Ajustare (%)		0%	0.0%	0%	
Ajustare (euro)		0	0	0	
Preț ajustat (EURO)		55,871	47,958	44,608	
Balcon/Logie	1 balcon+logie	1 balcon	1 balcon	1 balcon	
Ajustare (%)		1%	1%	1%	
Ajustare (euro)		559	480	446	
Preț ajustat (EURO)		56,429	48,438	45,054	
Tip incalzire (termoficare)	termoficare	termoficare	termoficare	termoficare	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (euro)		0	0	0	
Preț ajustat (EURO)		56,429	48,438	45,054	
Preț ajustat (EURO)-rotunjit		56,400	48,400	45,100	
Ajustare totală netă (EURO)		12,329	-3,992	954	
Ajustare totală netă (%)		27.96%	-7.61%	2.16%	
Ajustare totală brută (EURO)		12,329	9,519	16,654	
Ajustare totală brută (%)		27.96%	18.16%	37.76%	
Opinie: Comparabila 2, valoarea cu cele mai mici ajustari brute					
Valoarea estimată propusă - EURO			48,400		
Valoarea estimată propusă (rotund)- LEI			244,841		
				1055.61614	5.0587 lei/Euro
					Euro/mp

Valoarea estimata de piata (rot.)= 244.840 Lei sau 48.400 Euro

1Euro = 5,05875 lei

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	244.840 LEI Echivalent 48.400 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Explicarea ajustarilor

Pentru faptul ca apartamentele sunt la oferta ,cu negoieri intre 2-20% s-a considerat o negociere de -2 % ptr. comparabile A B si C .

Pentru drepturile de proprietate , s-au considerat dreptul de proprietate integral la toate comparabilele A B si C si deprecierea a fost egala cu "0".

Pentru conditiile de finantare , s-a considerat ca vanzarea se face "la piata" ptr. comparabile A B si C si deprecierea a fost egala cu "0".



Pentru conditii de piata , ofertele sunt prezentate in luna Mai 2025 , fata de subiectul aflat in evaluare care este in luna Iunie 2025 si nu se aplica ajustari.

Ptr. localizare s-a tinut cont de amplasarea proprietatii in cadrul localitatii , a subiectului zona mediana fata de comparabilele aplicandu-se ajustari de 0% ptr comparabila A , de -5% ptr comparabila B amplasata central si +7% ptr. comparabila C situata intr-o zona mai rea.

Ptr. etaj , s-au aplicat ajustari de +8 % ptr. comparabila C situata la etajul 4/4

Ptr. modul de compartimentare s-a aplicat o ajustare +5% ptr. comparabila C care este semidecomandata , fata de subiect care este decomandat .

Ptr. vechimea apartamentului , nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele fiind construite in perioada 1970-1990 , ca si subiectul aflat in evaluare .

Ajustarea ptr suprafata a fost aplicata pentru a reflecta tendinta de reducere /crestere de pret , pentru suprafetele mai mici sau mai mari cuantificata relativ la diferenta de suprafata existenta intre imobilul evaluat si comparabilele utilizate .

Ptr finisaje s-au aplicat ajustari de +5% ptr comparabile A si B fiind finisate mediu , fata de subiect care este finisat superior.



2. Abordare de evaluare prin Venit .

Prin aplicarea metodelor de capitalizare se estimează valoarea unei afaceri, a unei participații sau a unei acțiuni prin calcularea valorii prezente a beneficiilor viitoare. Valoarea unei întreprinderi sau a unei proprietăți imobiliare este valoarea rezultată din utilizarea tuturor factorilor componenți ai proprietății.

Valoarea de randament reprezintă suma tuturor fluxurilor nete pe care le poate genera o întreprindere sau o proprietate pentru deținătorii săi, luând în considerare factorul timp și factorul risc. Deci o proprietate imobiliară are o valoare de randament exclusiv în cazul în care este închiriată pentru un orizont de timp rezonabil și este profitabilă.

Capitalizarea reprezintă tehnica de transformare a unui venit anual constant sau care crește cu o rată anuală constantă în capital.

Capitalizarea se exprimă astfel:
$$V_{cap} = \frac{F}{c}$$

unde: F-fluxul anual luat în considerare
c-rata de capitalizare

ținând cont de condițiile generale ale zonei pentru fluxul anual s-a estimat venitul net ce ar rezulta din închirierea locuinței în decursul unui an, luându-se în considerare următoarele elemente :

- un grad de ocupare mediu a locuinței de **80-90%** pe an
- o chirie de **200-250 Euro/lună**
- cheltuielile anuale cu impozitul pentru închiriere și cheltuielile anuale cu impozitul pe clădiri și cheltuielile de întreținere ce revin proprietarului imobilului sunt estimate la 5-10 % din veniturile anuale.

Selecția ratei de capitalizare.

În urma analizei pieței imobiliare din municipiul Drobeta , județul Mehedinți , rezultă că închirierile și tranzacțiile cu locuințe, apartamente cu 2 camere se încadrează astfel :

	Chiria lunara (Euro)	Preț de tranzacționare negociabil ptr. finisaj superior (Euro)
Apartamente cu 2 in Drobeta cu S = cca.50 mp	200-250	45.000-55.000

Ținând seama de datele avute la dispoziție, evaluatorul a procedat la determinarea și selectarea **ratei de capitalizare** utilizată pentru calculul valorii de capitalizare a locuinței , aceasta rezultând ;

Definirea termenilor utilizati ;

Venitul brut potential (VBP) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima .

Venitul Brut Efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.

Venitul Net din Exploatare (VNE) – rezulta din deducerea cheltuielilor aferente proprietarului, din totalul veniturilor brute și anume : 5-10 % cheltuieli aferente proprietarului din totalul veniturilor brute (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii , etc).

Calculul valorii proprietății folosind capitalizarea este redat în tabelul următor:

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata - euro/lună	200	220	250
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	2,640	3,000
Grad de neocupare (15% din VBP)	360	396	450
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2,040	2,244	2,550
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	204	224	255
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,836	2,020	2,295
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	45,000	55,000	46,000
Rata de capitalizare (%)	4.1	3.7	5.0
Rata de capitalizare aleasa 5 % , apart. avand suprafata utila de 47 mp etaj 3 , cea mai apropiata ca suprafata cu a subiectului aflat in evaluare 45,85 mp , si etaj 2. Chiria este cuprinsa intre 5-6E/mp.			
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare 5 %.			

15%

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	45.81	
Venituri brute potentiale VBP (EUR/luna)		250	5 E/MP
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3,000	
Total VBP (eur/an)		3,000	
Grad de ocupare		90%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		2,700	
Total VBE (EUR/an)		2,700	
Cheltuieli exploatare 10%		270	
Costuri reamenajare (reparatii)		-	
Venit net efectiv (EUR/an)		2,430	
Total VNE (EUR/an)		2,430	
Rata de capitalizare		5.0	
Multiplator			
Valoare capitalizare (EUR)		48,600	
Rezulta valoarea proprietatii (EUR)		48,600 €	5.0587 lei/mp
Rezulta valoarea proprietatii (LEI)		245,853	



VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN VENIT (ROT.)	245.850 LEI Echivalent 48.600 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1 Euro= 5,0587 lei valabil ptr. data de 3 Iunie 2025 .



ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

Prezentul raport a avut ca obiectiv evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara compusa din apartament cu 2 camere si dependinte , cu **Sutil = 45,85 mp** , confort 1 , CF 52233-C1-U11 , nr. cadastrala CF 52233-C1-U11 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , Aleea Castanilor nr.9 bloc C2 , scara 1 , etaj 2/4 , apart.13 , jud. Mehedinti.

Conform Legea 85/1992 , apartamentul este confort 1.

Datele despre dotari au putut fi preluate prin vizionare directa (interior+exterior) suprafata utila de calcul fiind preluata din extrasul de carte funciara prezentat , ptr. finisaje considerandu-se unul superior..

In urma aplicarii a 2 abordari de evaluare , Piata si Venit , au rezultat urmatoarele valori :

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	244.840 LEI Echivalent 48.400 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

SI

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN VENIT (ROT.)	245.850 LEI Echivalent 48.600 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1 Euro= 5,0587 lei valabil ptr. data de 3 Iunie 2025 .

Se observa ca prin aplicarea a 2 variante de evaluare total diferite , au rezultat valori de piata apropiate , cu o de diferenta de 0,4% intre valori.

Fata de cele mai sus mentionate , evaluatorul considera ca valoarea de piata la care s-ar putea vinde proprietatea , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	244.840 LEI Echivalent 48.400 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport
 - valoarea care a fost aleasa este data de multitudinea ofertelor de vanzari pe piata si care pot conduce la obtinerea unei valori de piata corecte.
- în condițiile de constrângere, aferente unei vânzări forțate



(executarea ipotecii de exemplu) , prețul obținut va putea diferi semnificativ de valoarea estimată

➤ 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 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).

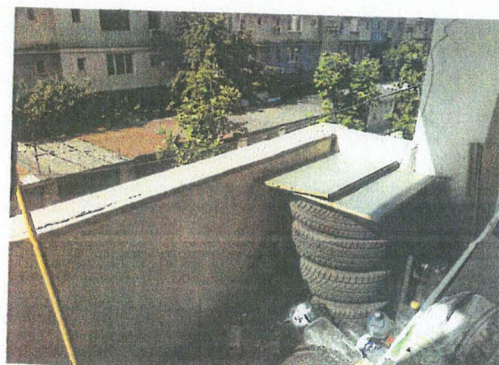
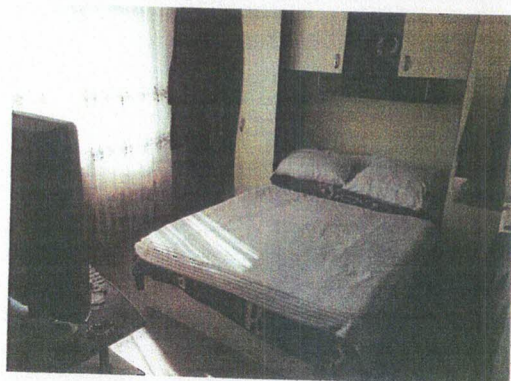
Expert Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Anexe:

- fotografi
- comanda de evaluare
- cererea de cumparare
- extrasul de carte funciara 20480/20.05.2025
- comparabile de vanzari apartamente 2 camere , A B si C
- oferte chirii aparatamente 2 camere A B si C

Fotografii cu apartamentul aflat in evaluare
municipiul Drobeta Turnu Severin , Aleea Catanilor nr.9 ,
bloc C2 , scara 1 , etaj 2/4 , apart.13 , jud. Mehedinti

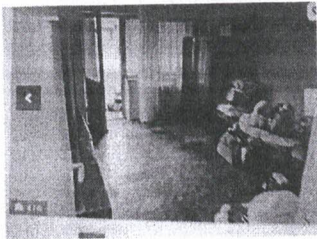


Raport privind stabilirea valorii de piata ptr. apart. 2 camere , prop.Primaria Drobeta Turnu Severin



Oferte vanzari apart. 2 camere Drobeta
Iunie 2025

1. Vând apartament 2 camere **45 000 EUR 1184 EUR/m**
Valabil din **28/5/2025 2:36:54 PM**



Specificații

Clasa energetic B
Suprafata utila 38 m²
Numar camera 2 camere
Numar bai 1
Etaj etaj 3
An constructie 1976
Compartimentare de comandat
Incalzire incalzire centralizata
Numar niveluri 4
Numar bucatarii 1
Numar balcoane 1
Amenajare strazi Asfaltate
Utilitati generale Apa, Canalizare, Curent
Sistem incalzire Calorifere
Stare interior Necesita renovare
Ferestre cu geam termopan Aluminiiu
Usa intrare Metal
Izolatii termice Bloc izolat termic
Podele Linoleum, Parchet
Pereti Vopsea lavabila
Contorizare Apometre

Descriere

Vând apartament 2 camere, etaj 3 din 4, suprafață utilă totală de 38 mp. Apartamentul este de comandat (intrare separată în fiecare cameră). Blocul este din cărămidă, situat în apropierea Școlii gen nr 14, Liceul Economic, zona de promenadă Crișan. **Necesită renovare la interior.** Apartamentul este anvelopat la exterior, are geamuri termopan și boiler la baie. Clasă energetică B. Preț 45.000 euro



Online

Fabiana

Vezi toate anunțurile

Telefon 0755/821732



2.Apartament 2 camere **55.000 EUR** negociabil 1.100 EUR/m²
Valabil din 28/5/2025 12:40:36 PM



Specificații

Suprafata utila 50 m²

Numar camera 2 camere

Numar bai 1

Etaj etaj 3

Compartimentare decomandat

Finisaj ; mediu

An constructie 1978

Descriere

Vând apartament 2 camere, suprafață totală 50 mp. Este situat într-o zonă centrală aproape de centru, cu gazul în apartament. Mai multe detalii la telefon. Publi24_1731320544



Alexandru

Vezi toate anunțurile

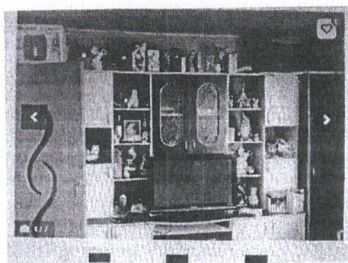
Telefon 0752/383331



3 Apartament 2 camere zona Iruc, etaj 4, 55 mp utili, 2 terase

46.000 EUR negociabil

Valabil din 5/28/2025 9:44:47 AM



Specificatii

Suprafata utila 55 m²

Numar camera 2 camere

Compartimentare semidecomandat

Etaj etaj 4

Numar terase 2

An constructie 1981

Descriere

Ofer spre vanzare apartament 2 camere zona **IRUC**, deomandat, 55 mp utili, gresie, faianta, parchet, termopane, mobilat, imbunatatiri modeste hidroizolatie refacuta, 2 terase P

alidat

GEORGIA IMOBILIARE

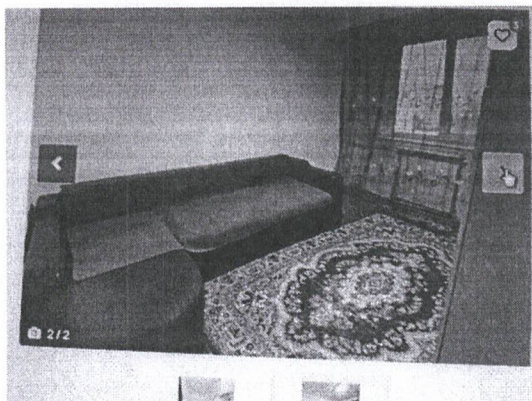
Tel.0742/057710





Oferte chirii apart. 2 camere Drobeta
Iunie 2025

1. Închiriez apartament 2 camere **200 EUR**
Valabil din 23/05/2025 2:56:15 PM



Specificații

Suprafata utila 50 m²
Numar camera 2 camere

Descriere

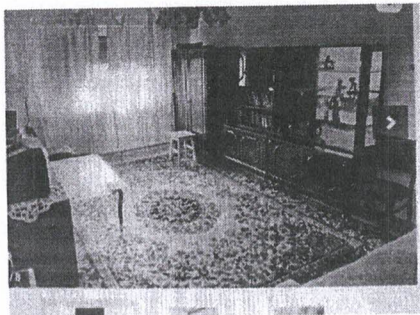
Închiriez apartament cu 2 camere etaj 4 pe strada Orly la 3 minute de spitalul Județean și la 5 minute de generală 14. Se închiriază pe termen lung. Are instalația sanitară nouă în baie cu boiler nou, instalația electrică nouă, calorifere cu tot cu instalație noi. Costul la regie pe timpul iernii este foarte mic.

Ivașcu Andra Mariana

Telefon : 0742/527375



2.Închiriez apartament 2 camere decomandat **220 EUR**
Valabil din **23/5/2025 8:23:46 AM**



Specificații

Suprafata utila 55 m²
Numar camera 2 camere

Descriere

Închiriez apartament 2 camere spațios,decomandat pe lângă piața Meva, complet mobilat și utilat.Frigider si canapea noi, nefolosite. Tv plasma in sufragerie. Merita vazut. Preț 220 euro pe luna+ o luna garanție + cheltuielile lunare la utilități Pentru detalii, va rog sa sunați la: sau . P

lefon validat

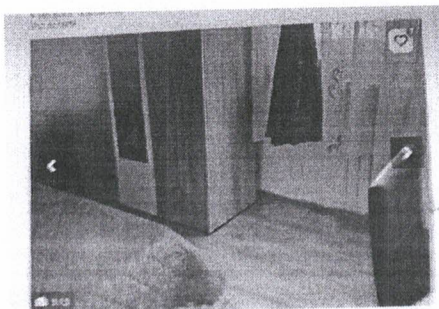
Simona

Vezi toate anunțuri

Telefon 0774/098943



3. Inchiriez ap 2 cam et 3 , zona CET , 250 EUR
Valabil din 26/04 /2025 9:29:14 AM



Specificații

Suprafata utila 47 m²

Numar camera 2 camere

Descriere

inchiriez ap 2 cam , et 3 mobilată si utilata asa cum arată în poze . Pt detalii discutam la telefon . Cheltuieli de întreținere foarte mici . Pub

vio

Telefon 0741/063684

