

ANEXA NR. 1.

La HCL nr. ____/____

Client

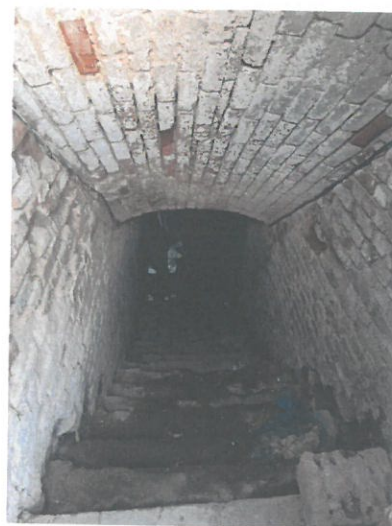
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.68C+B/16.03.2026

RAPORT DE EVALUARE

privind

proprietate imobiliara compusa din **parte de imobil de casa (etaj+beci)** , apart. 6 , cu Sc.= 64,50 mp si Sutil = 52,90 mp din care **beci** cu Sc = 13,05 mp si Sutil.=10,7 mp , CF 52197-C1-U8 , toate imobilele construite in anul **1913** , , proprietate situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Aurelian nr.29 , judetul Mehedinti



Valoarea estimata de piata = 60.050 LEI sau 11.786 EURO

MARTIE 2026

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 +beci , 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 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 2025 , analizele opiniile și concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și sunt opinii și concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

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

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

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu SEV 2025;

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 8480/10.03 2026 si a contractului de prestari servicii nr. 891/14.01.2026 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <**parte de mobil de casa (etaj+beci) , apart.6** , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Aurelian nr.29 , 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 2025.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ,ptr. o proprietate imobiliara compusa din **parte de imobil de casa (etaj+beci)** , apart. 6 , cu Sc.= 64,50 mp si Sutil = 52,90 mp din care **beci** cu Sc = 13,05 mp si Sutil.=10,7 mp , CF 52197-C1-U8 , toate imobilele construite in anul **1913** , proprietate situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Aurelian nr.29 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- Sc. desf. a proprietatii = 64,50 mp si Sutil = 52,90 mp , din care :
 - a) etaj cu Sc.= 51,45 mp si Sutil = 42,20 mp
 - b) beci cu Sc.= 13,05 mp si Sutil = 10,70 mp

Nota:

- imobilul a fost construit in anul 1913 , ptr care , timp de 113 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 :

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETATII , APART.6, DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST	60.050 LEI Echivalent 11.786 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5,0947 lei , valabil ptr.13.03.2026

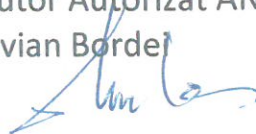
Valoarea a fost exprimata tinand seama de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice sociale si juridice mentionate in raport.

- 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+ beci) .
- 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 Borden




Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ,ptr. o proprietate imobiliara compusa din **parte de imobil de casa (etaj+beci)** , apart. 6 , cu Sc.= 64,50 mp si Sutil = 52,90 mp din care **beci** cu Sc = 13,05 mp si Sutil.=10,7 mp , CF 52197-C1-U8 , toate imobilele construite in anul **1913** , , proprietate situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Aurelian nr.29 , judetul Mehedinți
dupa cum urmeaza:

- Sc. desf. a proprietatii = 64,50 mp si Sutil = 52,90 mp , din care :
 - c) etaj cu Sc.= 51,45 mp si Sutil = 42,20 mp
 - d) beci cu Sc.= 13,05 mp si Sutil = 10,70 mp

Nota:

- imobilul a fost construit in anul 1913 , ptr care , timp de 113 de ani nu s-a facut nici o interventie fizica , de consolidare a cladirii .

4.Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata a a 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 2025.

Conform acestor standarde :

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

6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

-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 10.03.2026

Data raportului este 13.03.2026

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 5,0955 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 10.03.2026 , ora 10 , in prezenta chirasului , evaluatorul avand la dispozitie :

- releveul imobilelor
- 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 2025 , intrate in vigoare la 01.07.2025 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 Aurelian nr 29 , apartamentul nr.6 , cu iesire directa la strada Aurelian , conform adresei din extrasul de carte funciara .
evaluatorul a la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.
Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida , valoarea estimata ptr. proprietatea identificata in raport.
- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres

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

- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- 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 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 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 juridică a proprietății imobiliare subiect parte de clădire

1.1. Parte de imobil (etaj+beci) CF 52197-C1-U8

A1. Partea I –Descrierea proprietății.

Conform Extrasului de Carte Funciara 58766/12. 12.2025 , CF 52197-C1-U8, nr cadastral 52197-C1-U8, , proprietatea este situată în municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinți , strada Aurelian nr.29 , etaj , apart.6 și se compune din :

- parte de imobil de casa (etaj) compus din 2 camere , bucatarie , baie , debara hol și beci , având:
- . Sc. desf. a proprietății = 64,50 mp și Sutil = 52,90 mp , din care :
 - e) etaj cu Sc.= 51,45 mp și Sutil = 42,20 mp
 - f) beci cu Sc.= 13,05 mp și Sutil = 10,70 mp

B. Partea a II a - Proprietar și acte .

În partea a II a a extrasului de carte funciara 58766/12. 12.2025 , Foaia de proprietate se menționează :

58766/12.12.2025.

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

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

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu sunt .

2. Descrierea zonei de amplasare.

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populație , înregistrată la ultimul recensământ , de cca. 102.000 de locuitori și o suprafață de cca. 32.000 Ha.

Municipiul este așezat pe malul stâng al fluviului Dunărea , fiind străbatut de drumul European E70 București- Timisoara .

Proprietatea este amplasată , într- zona rezidențială 100% , într-o zonă mediană a municipiului .

* Artere principale de circulație : str. Traian

* Feroviar: Stația CFR Drobeta cu leg. directă spre București și Timisoara

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunăre).

Calitatea rețelelor de transport: str. Traian , cu o bandă pe sens , bine asfaltată și întreținută .

3. Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidențial 90%.
- În zonă se află :



- Rețea de transport în comun – la 200 m
- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 600m ,
- Unități de învățământ – Sc. Gen. nr.1 la 700 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 700 m.
- Sedii de bănci – 800 m (BRD , BCR , ING).
- Primaria – la 900 m
- Parcuri – la 900 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1300 m
- Padure – Padurea Crihala la 3000 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 90% , cu o amplasare favorabilă , având mijloace de transport în comun la 200 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+Etaj.

Imobil de casa construit in jurul anului 1913 , 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 perimetrare 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 6 , din cladire , compus din 2 incapri , la interior se mentioneaza finisaje superioare , fereastra din PVC cu geam termopan , usa metalica la intrare , iluminat incandescent , Hincapere = 3,5 m , pardoseli din parchet laminat, gresie si faianta la baie , corpuri sanitare , incalzire cu calorifere din aluminiu , tencuieli gletuite , zugraveli lavabile.

Finisajul apartamentului este superior , starea de intretinere fiind buna , având

- Sc.= 51,45 mp si Sutil = 42,20 mp

Descriere beci

Construit in anul 1965 , cu fundatii de piatra , pereti din caramida ,fara tencuiala la pereti , pardoseli din beton , starea de intretinere satisfacatoare ,

- Sc.= 13,05 mp si Sutil = 10,70 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 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 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 preturilor. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acestora în viitor este medie.



Cea mai buna utilizare , CMBU

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

Cea mai buna utilizare – a unui activ evaluat pe o baza de sine statatoare , poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia , cand activul face parte dintr-un grup , caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului. Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- a. utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata.
- b. utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului , de ex, specificatiile din planul urbanistic.
- c. utilizarea sa fie fezabila financiar avand in vedere daca o utilizare diferita care este posibila fizic si permisa legal va genera profit sufficient pentru un participant tipic de pe piata mai mare decat profitul utilizat de utilizarea existent , dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare:

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare.

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 (1913).

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii indeplineste cele 3 conditii .

Proprietatea imobiliara la data inspectiei 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 deprecierei 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 deprecierei totale
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei totale.

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

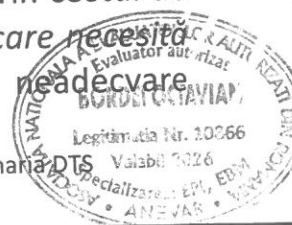
Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează, separat, fiecare cauză a deprecierei, 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 două 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 funcționale.

Stabilirea deprecierii 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%..



Anexa nr. 1

Denumire		Imobil de casa cu destinatie rezidentiala prop. Primaria DTS							
Amplasament		Drobeta Turnu Severin , str.Aurelian nr. 29, jud. Mehedinti							
Data PIF		1913							
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei		Rezidential							
Regim de inaltime		Etaj							
Aria desfasurata (Ad) mp		51.45							
Aria construita (Ac) mp		51.45							
Inaltime medie (m)		2,8							
		Specificatie		Descriere		Starea tehnica			
		Fundatie		beton si piatra		satisfactoare			
		Structura		zidarie caramida		buna			
		Inchideri		zidarie caramida		bună			
Elemente structurale si		Compartimentari		zidarie caramida		bună			
nestructurale		Acoperis		sarpanata lemn		bună			
		Invelitoare		tabla		bună			
		Pardoseli		gresie si parchet laminat		buna			
				usi interioare din lemn , ferestre din PVC cu geam termopan					
		Finisaje interioare		tencuieli driscuite , zugraveli lavabile		buna			
		Finisaje exterioare		Praf de piatra		buna			
		Specificatie		Descriere		Starea tehnica			
		Electrice		220V		buna			
Instalatii		Termice		Da		buna			
Utilitati		Apa , canalizare		Da		buna			
		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		45,791			
Determinarea costului de inlocuire brut		CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)							
(CIB)		K1-cf aviz INCERC la data de		73061.421		60,364 fara TVA			
		K2-cf evol curs leu/eur				1			
		CIB (lei)		276,412 CIB/mp(lei)				5,37	
		CIB (euro)		54,255 CIB/mp(eur)				1,05	
Estimarea deprecierilor		Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii	
		%		uzura		%		uzura	
Imobil cu o vechime de 112 ani		80		0		0		0	
Coef. Uzura = 80%		Depreciere fizica		80		221,130			
Stare buna		Depreciere functionala		0		0			
		Depreciere externa		0		0			
		Total depreciere				221,130			
4. DETERMINAREA VALORII IMPOZABILE									
Determinarea valorii de impozit.		VI=CIB - uzura fizica		CIN		CIN/mp , lei si Euro			
		CIN (lei)		55,282		1,074			
		CIN (eur)		10,851		211			
Valoarea impozit constructiei (lei)				55,282					
Valoarea impozit constructiei (eur)				10.851					

Valoarea estimata a apartamentului nr. 6 (rot.)= 55.280 lei sau 10.851 Euro

Explicatia ajustarilor :

- s-au aplicat ajustare ptr vechimea de 112 de ani de -80% stare de intretinere buna, conf. CEV 500

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



- nu s-au aplicat ajustari functionale
- nu s-au aplicat ajustari din cauze externe

2. Evaluare beci

5.0947

Anexa de calcul									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Depozit subteran (beci)								
Amplasament	Drobeta Turnu Severin , str. Aurelian nr.29 , Drobeta Turnu Severin								
Data PIF	1965								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Atelier (C1)								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp	13.05								
Aria construita (Ac) mp	13.05								
Inaltime medie (m)	4								
	Specificatie		Descriere		Starea tehnica				
	Fundatie		beton		satisfacatoare				
	Structura		caramida		satisfacatoare				
	Inchideri		caramida BCA		satisfacatoare				
			fara		0				
Elemente	Compartimentari		placa din beton		satisfacatoare				
structurale si	Acoperis		Nu						
nestructurale	Invelitoare		beton		satisfacatoare				
	Pardoseli		tencuieli driscuite partial cazute		satisfacatoare				
	Finisaje interioare		Nu						
	Finisaje exterioare		Nu						
	Specificatie		Descriere		Starea tehnica				
	Electrice		220V		satisfacatoare				
	Termice		Nu		0				
Instalatii	Apa , canalizare		Nu		0				
Utilitati	Instalatii gaze		Nu		0				
	Telecomunicatii		Nu		0				
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor agricole								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare 115 Fisa 76		Val. de inlocuire	960 lei/mp Ad					
	Constructii		lei/mp Ad	921	96%				
	Estimarea costului		lei/mp Ad	13	3%				
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii Electrice	fara	lei/mp Ad	0	2%				
	Instalatii sanitare	fara	lei/mp Ad	0	1%				
	Instalatii termice	fara	lei/mp Ad	0					
	Total		lei/mp Ad	934					
	Val. de inlocuire corectata			12,189					
	Pret barem		lei/mpAd						
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
	K1-cf aviz INCERC la data de	47,314		39,102.00	fara TVA				
	K2-cf evol curs leu/eur			1					
	CIB (lei)+compartimentari		47,660 (lei)		3,652				
	CIB (euro)		9,355 (eur)		717				
Estimarea deprecierilor	Rezistenta		Finisaje	Anvelopa si compartimentari	Instalatii	Uzura fizica			
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala		
Imobil cu o vechime de 112 ani	90	0	0	0	0	0	90		
Stare de intretinere satisfacatoare	Depreciere fizica			90	42,894				
Coef. Uzura = 90%	Depreciere functionala				0				
	Depreciere externa				0				
	Total deprecieri				42,894				
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea valorii de piata	VI=CIB - uzura		CIN	CIN/mp					
	CIN (lei)		4,766	365					
	CIN (eur)		935	72					
Valoarea de piata constructiei (lei)			4,766						
Valoarea de piata constructiei (eur)			935						

Valoarea estimata a beciului (rot.)= 4770 lei sau 935 Euro



Explicatia ajustarilor :

- s-au aplicat ajustare ptr vechimea de 112 de ani de -90% stare de intretinere satisfacatoare , conf. CEV 500
- nu s-au aplicat ajustari functionale
- nu s-au aplicat ajustari din cauze externe

Centralizator al valorilor obtinute

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Valoarea (lei)	Valoarea (Euro)
1	Parte de imobil de casa cu Sc= 51,45 mp si Sutil = 42,20 mp	55.280	10.851
2	Beci cu Sutil = 9,6 mp si Sc. = 11,52 mp	4770	935
Total		60.050	11.786



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect . o proprietate imobiliara compusa din **parte de imobil de casa (etaj+beci)** , apart. 6 , cu Sc.= 64,50 mp si Sutil = 52,90 mp din care **beci** cu Sc = 13,05 mp si Sutil.=10,7 mp , CF 52197-C1-U8 , toate imobilele construite in anul **1913** , proprietate situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Aurelian nr.29 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- Sc. desf. a proprietatii = 64,50 mp si Sutil = 52,90 mp , din care :
 - g) etaj cu Sc.= 51,45 mp si Sutil = 42,20 mp
 - h) beci cu Sc.= 13,05 mp si Sutil = 10,70 mp

Nota:

imobilul a fost construit in anul 1913 , ptr care , timp de 113 de ani nu s-a facut nici o interventie fizica , de consolidare a cladirii

Identificarea a fost realizata la fata locului , cu un relevu al apartamentului , in lipsa unui reprezentant al proprietarului , dar in prezenta chirasului .

La data vizionarii , apartamentul nr.6 era compusa din din 2 camere , bucatarie , baie , debara hol si beci , dintr-un imobil de casa in structura Beci +Subsol+Parter .

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , APART.6, DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST	60.050 LEI Echivalent 11.786 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5,0947 lei , valabil ptr.13.03.2026

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

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

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

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

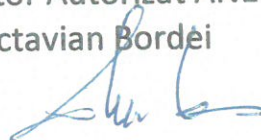
➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatoilor Autorizați din România).

Anexe:

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

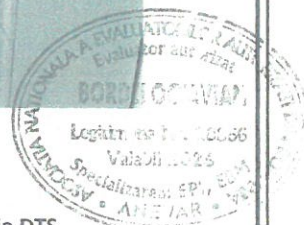
Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Borda

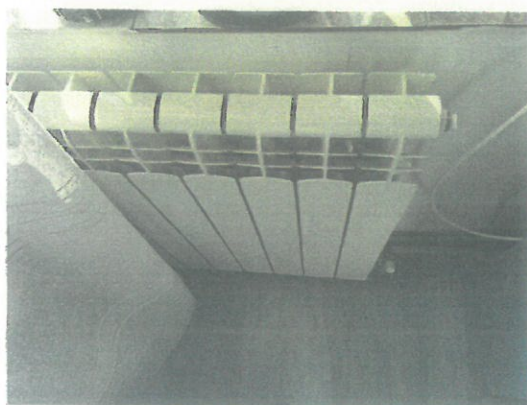
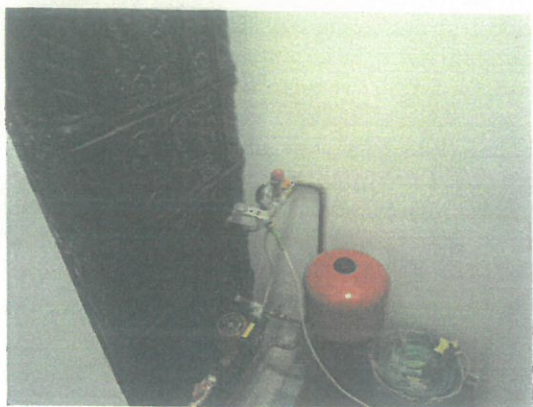
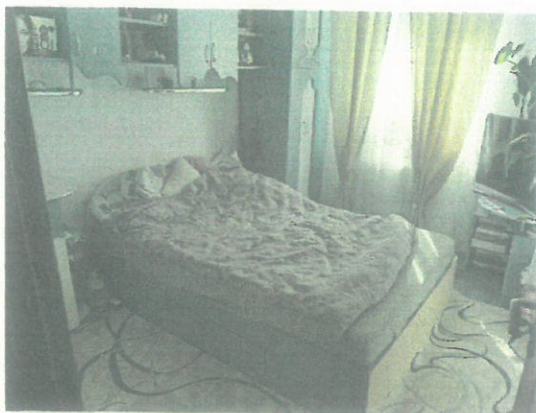


Imagini cu proprietatea aflata in evaluare E+B
 Strada Aurelian nr.29 , apart.6 , Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti
 Imagini cu apartamentul

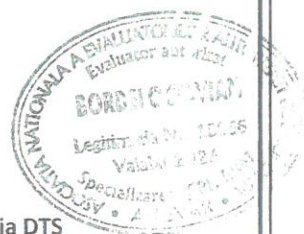


Raport de evaluare ptr.o proprietate imobiliara compusa din etaj de casa +beci , prop. Primaria DTS





Beci



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