

Client
UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.69T+C/18.09.2023

RAPORT DE EVALUARE
privind

proprietate imobiliara compusa din teren intravilan curti - constructii si un imobil de casa in structura Parter , construit in anul **1938** , fara iesire directa la strada , CF 50575 , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Aurelian nr.96 , judetul Mehedinti



Valoarea de piata = 42.190 LEI sau 8.490 EURO

Septembrie 2023

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

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

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.4
Termenii de referinta ai evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietei.....	pag.15
Cea mai buna utilizare.....	pag.18
Analiza datelor , evaluari.....	pag.19
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.25
Fotografii.....	pag.27
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific în limita cunoștințelor și a informațiilor detinute , certific ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2021 , analizele opiniile și concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și sunt opinii și concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

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

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

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu SEV 2021;

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

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



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 35482/18.09.2023, si a contractului de prestari servicii de evaluare 506/06.01.2023 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti -constructii + mobil de casa in structura (P) > , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Aurelian nr.96 , judetul Mehedinti.

Pentru intocmirea prezentului raport, care se bazeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si datele furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza , se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Durata de valabilitate a raportului de evaluare , depus la Directia de Patrimoniu a Primariei Drobeta Turnu Severin , este limitata in timp.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2022.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Aurelian nr. 96 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan imprejmuit cu S.masurata= 31 mp , nr. cadastral 70575 ,
- CF 70575 -
- imobil de casa in structura (P) , avand , Sc.= 30 mp , Sc. Desf. = 30 mp , CF 70575 , nr. cadastral 70575-C1

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

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	42.190 LEI Echivalent 8.490 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9690 lei , valabil ptr.18.09.2023



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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara.
- Valoarea estimata se refera la o proprietate compusa din teren+cladire.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Aurelian nr. 96 , judetul Mehedinți , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan imprejmuit cu S.masurata= 31 mp , nr. cadastral 70575 ,
- CF 70575 -
- imobil de casa in structura (P) , avand , Sc.= 30 mp , Sc. Desf. = 30 mp , CF 70575 , nr. cadastral 70575-C1

4.Scopul evaluarii .

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului menționat mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , în vederea stabilirea unei valori de piata , in vederea vanzarii.

5.Baza evaluarii .

Evaluarea executata in prezentul raport , este in concordanta cu cerintele clientului si reprezinta valoarea de piata , stabilita in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2021.

Conform acestor standarde :

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



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

6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

- Primaria Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2 , CUI 4426581 ,jud. Mehedinti.

6. Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 18.09.2023.

Data raportului este 20.09.2023

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 4,9690 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata la interior+exterior in data de 18.09. 2023 , ora 12 , in prezenta unui reprezentant al chiriasului , evaluatorul avand la dispozitie :

- un extras de carte funciara.
- un plan de amplasament

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2021 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluarii .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren+constructie" .

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

11. Cadrul legislativ , standarde de evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza si in spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2021 , intrate in vigoare la 01.01.2022 astfel :

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- **SEV 102** - Documentare si conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii
- **SEV 105** - Abordari si metode de evaluare
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

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

12. Informatii utilizate

Evaluatorul nu a avut la dispozitie un plan de amplasament cu vecinatati.



Informatii privind preturile de vanzare ale terenurilor.

Informatii privind vanzari de casa+tere pe piata imobiliara specifica .

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

Informatii furnizate de catre agentii imobiliare (Kat Imobiliare , Georgia Imobiliare etc .);

Ziarele locale ale municipiului Drobeta Turnu Severin : "Piata Severineana" si " Publistar."

Site-ul www.OLX.ro

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

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii , precum si cu celelalte aprecieri din raport.

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa unui reprezentant al proprietarului , dar in prezenta unui reprezentant al chiriasului , cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.
- proprietatea a putut fi identificata pe strada Aurelian nr 96 , in partea din spate a unei curti din strada Aurelian nr. 97 , conform adresa din extrasul de carte funciara.
- nu s-au putut identifica cladiri cu vechimi de cca 80-100 de ani , cu igراسie , cu finisaj inferior si suprafete mici si nu s-a putut aplica evaluarea prin Piata. evaluatorul nu a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.

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

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

- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se



face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;

- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau 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 acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
 - evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
 - nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
 - orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
 - la momentul evaluarii , proprietatea a putut sa fie identificata exact , in baza plansei cadastrale si a vecinilor din zona , existand strazi si zone marcate .
 - raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Ipoteze speciale –Nu sunt



13. Clauze de nepublicare .

Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din Romania , valorile estimate da catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , perioada in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextual economic general , cand are loc operatiune de evaluare , stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare specific si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor , evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta , la data evaluarii .

Acest raport de evaluare este confidential , destinat numai scopului precizat si ptr. uzul clientului si destinatarului . Nu accept nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane , fie ptr. scopul declarat , fie ptr. alt scop , in nici o circumstanta .

14. Declaratia de Conformitate.

Evaluarea s-a facut tinand cont de prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR si de legislatia fiscala si contabila aplicabila.

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

Confirm ca :

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

15. Responsabilitatea față de terți :

- nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate , in afara celor prezentate.

16. Limitele acceptării responsabilității evaluatorului sunt în condițiile în care :

- clientul acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini clientul.
- clientul accepta valoarea de piata rezultata in conditiile mentionate in raport.



PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea proprietatii.

Conform Extrasului de Carte Funciara **30291 /07.08.2023** , CF 7-575 , nr cadastral 70575 , proprietatea este situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti ,strada Aurelian nr.96 , si se compune din :

- teren intravilan imprejmuit cu S.masurata= 31 mp , nr. cadastral 70575 ,
- CF 70575 -
- imobil de casa in structura (P) , avand , Sc.= 30 mp , Sc. Desf. = 30 mp , CF 70575 , nr. cadastral 70575-C1

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

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

11680/21.03.2022.

Acte administrative emise de Primaria municipiului Drobeta Turnu Severin

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

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu sunt .

2.Descrierea zonei de amplasare.

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 102.000 de locuitori si o suprafata de cca.32.000 Ha.

Municipiul este asezat pe malul stang al fluviului Dunarea , fiind strabatut de drumul European E70 Bucuresti- Timisoara .

Proprietatea este amplasata , intr- zona rezidentiala 100% , intr-o zona semiperiferica a municipiului , zona Tribunal.

* Artere principale de circulatie : str. Aurelian si Cosbuc

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

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

3.Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier rezidential 100%.
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 600 m



- Unități comerciale în apropiere , la distanță de 150m , magazinul Profi
- Unități de învățământ – Liceul Traian la 400 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 2500 m.
- Instituții de cult – la 800 m.
- Sedii de bănci – 1000 m (BRD , BCR , ING).
- Primaria – la 1100 m
- Parcuri – la 1100 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1500 m
- Padure – Padurea Crihala la 3500 m

4.Utilități edilitare la limita imobilului cu 4 apartamente.

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

**Concluzie privind zona
de amplasare**

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidentiala 100% , cu o amplasare favorabilă , având mijloace de transport în comun la 600 m.
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat.

5.Descrierea proprietatii

5.1 Descrierea terenului.

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 31 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla positionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , strada Aurelian nr.96 , intr-un spate de curte cu fara deschidere la strada.

Pe teren este construit un imobil de casa in structura Parter , cu destinatie rezidentiala.

Terenul are o forma poligonala simetrica , pe directia Nord-Sud , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare complete in sistem centralizat , la limita de proprietate respectiv : apa, canal si e.e.

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului
Drumul de acces la teren se face din str. Aurelian , dar si din strada Cosbuc prin incinta altor proprietati..

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



In baza unui plan de amplasament vecinatatile sunt urmatoarele :

- la Est – teren Primarie
- la Vest – NC 1151
- la Nord – NC 61877
- la Sud – NC 61064

5.2 Descrierea imobilului de casa in structura Parter .

Imobil de casa construit in jurul anului 1838 , din Fisa cu caracteristici principale (anexata) .

Imobilul are o structura Parter . a fost construita cu fundatii din caramida si piatra , inchideri perimetrare din caramida , plansee din lemn (cu amprente de apa) datorita invelitorii din tigla sparte , sarpanta din lemn si invelitoare din tigla , tencuieli exterioare gletuite , zugraveli lapte de var

La interior se mentioneaza finisaje gletuite si zugraveli lapte de var (exfoliate , pardoseli din scandura (partial putreda) in camere , usi interioare din lemn (vechi) ferestre din lemn de brad (vechi) , H camera=3,90 m , incalzire cu sobe de teracota , amprente de apa la infradosul tavanelor , cladirea neavand instalatii de apa si canalizare si nici grup sanitar.

Finisajul cladirii este inferior la exterior+interior , starea de intretinere fiind satisfactoare , la limita.



ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.

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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și 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 piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

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 redusă.

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 a terenului CMBU

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

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

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

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Terenul aflat in evaluare , la data evaluării , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie rezidentiala 100%. Conform observatiilor din zona , a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a faptului ca terenul nu este liber de sarcini constructive , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , cu posibilitati de dezvoltare datorate vecinatatilor imediate , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de **teren intravilan curti- constructii** , cu **destinatie rezidentiala**.

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , s-au considerat in evaluare , abordarile de evaluare prin Cost ptr. cladire .

1.Evaluare prin Piata

Metoda comparatii directe , care face parte din abordarea de piata , este o metoda globala care aplica informatii culese , urmarind raportul cerere –oferta , pe piata imobiliara , reflectate in mass-media sau alte surse de informare .Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber ptr. scopul evaluarii.Aceasta metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile corecte in functie de asemanari sau diferentieri .

Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Pentru aplicarea acestei metode s-a utilizat o varianta a tehnica cantitativa , analiza comparatiilor pe perechi de date , care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul de date de piata.

Sursele de informatii au fost preluate de pe Internet , Site-ul OLX .RO.

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate,
- identificarea și inspecția bunului de evaluat,
- stabilirea ipotezelor și restricțiilor care vor sta la baza elaborării raportului,
- selectarea tipului de valoare estimata în raport,
- aplicarea abordarilor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii bunurilor,
- estimarea valorii bunului.

În conformitate cu Standardelor de Evaluare ANEVAR– SEV 102 *Implementare*, alegerea celei mai adecvate abordări sau metode , depinde de luarea în considerare a următoarelor elemente:

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

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



- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Conform SEV 310 - Aplicații ale evaluării, toate abordările utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață se bazează pe informații de piață.

În capitolul *Definiții SEV 2022* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

1. Evaluarea proprietatii

1.1. Evaluarea terenului cu S = 31 mp, prin Piața

Tabel negociere de prîț

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
31	525	278	500
PREȚ OFERTA (EURO)	93,000	56,000	65,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 177.1	€ 201.4	€ 130.0
Marja de negociere estimată (5-20%)	-20%	-20%	-20%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-35.43	-40.29	-26.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	141.71	161.15	104.00

Evaluare teren cu S= 31 mp

		1 EUR=	18.09.2023	4.969
Teren intravilan cu S= 31 mp, nr cadastral : 69727				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafața teren	31.0	525	278	500
Data ofertei	Sept. 2023	Sept. 2023	Sept. 2023	Aug. 2022
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		141.71	161.15	104.00
Marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate de realitate.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		141.7	161.2	104.0
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin, ca și în cazul proprietatii subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru condiții finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		141.71	161.15	104.00
Condițiile de finanțare sunt "la piață" ptr. toate comparabilele,				

Raport de evaluare ptr. o proprietate imobiliară teren+casă, aparținând Primăriei Drobeta Turnu Severin



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii		0%	0%	0%
vanzare		0	0	0
Pret corectat (EURO)		141.71	161.15	104.00
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Sept 2023	la piata Sept 2023	la piata Sept 2023	la piata Aug. 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		141.71	161.15	104.00
Condițiile de piata sunt aceleasi ptr. toate comparabilele , lunile Septembrie si August 2023 , fata de subiect Septembrie 2023 si nu se aplica ajustari.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		141.71	161.15	104.00
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C , care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este tot rezidential				
Localizare	Drobeta -str.Aurelian nr. 96	Drobeta -str. Cicero	Drobeta - str.,Gh.Ionescu Sisesti	Drobeta -Zona Carrefour
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10.0%	-10.0%	10.0%
		-14	-16	10
Preț corectat (Euro / mp)		127.54	145.04	114.40
Comparabila AB si C sunt situate in zone mai bune fata de subiect si se aplica ajustari de -10% ptr. comparabilele A si B si +10% ptr. comparabila C situata intr-o zona mai rea				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	31.0	525	278	500
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-25%	-12%	-23%
		-31.88	-17.91	-26.83
Se aplica o ajustare de 5 % ptr.fiecare 100 ml diferenta , astfel comparabila A se va ajusta cu (31-525) /100x 5% = 25% , comparabila B se va ajusta cu (31-278) /100x 5% = -12,35 % , iar comparabila C se va ajusta cu (31-500) /100 x5% = - 23,45%				
Deschidere la strada sau drum de acces	Fara deschidere la strada , drum de servitute	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada	Deschidere la o strada
ajustare pentru deschidere la un drum acces (%)		-60%	-60%	-60%
		-76.52	-87.02	-68.64
Se aplica ajustari de -60 % ptr. comparabilele A B si C care au deschidere la un drum amenajat , fata de subiect care nu are deschidere directa la o strada				
Tipul de drum de acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
ajustare pentru topografie (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-108.41	-104.93	-95.47

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



Nu se aplica ajustari , deoarece toate comparabilele au iesire la un drum asfaltat ca si subiectul aflat in evaluare				
Preț corectat (Euro / mp)		19.13	40.10	18.93
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	apa+canal+e.e.	apa+e.e.+canal	apa+canal+e.e.
		+gaz	+gaz	+termo
		-4%	-4%	-4%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		-0.77	-1.60	-0.76
Preț corectat (Euro / mp)		18.37	38.50	18.18
S-au aplicat ajustari de -4%/utilitate , in cazul de fata toate comparabilele au cate 4 utilitati fata de subiectul aflat in evaluare , care are 3 utilitati.				
ajustare totală netă		-123	-123	-86
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-87.0%	-76.1%	-82.5%
ajustare totală brută		123	123	107
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		87.0%	76.1%	102.5%
Preț corectat (Euro / mp)			38.50	

Suprafata teren exclusiv = **31.00 mp**

Valoare Euro = **1193.5**

Valoare teren exclusiv = **5,931 LEI**

Valoare totala teren rotunjita = **5,930 LEI**

Valoarea unitara a terenului = 38,50 Euro/mp

Valoarea terenului cu S= 31 mp : 1.194 Euro sau 5.930 lei

1Euro= 4,9690 lei , valabil ptr.18.09.2023



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

Suprafata desfasurata casa tip (P)		30.00 mp								
Situatie lucrari conform Fisa nr.34 Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor și constructiilor de locuinte - procentual si valoric										
Denumirea lucrarii	UM	Cantitate lucr./mp Ad	Cost total in lei pe			Pondere in total cost %	Coeficient stadiu	Ponderea stadiu lucrare (%)	Pondere stadiu lucrare in total cost mpAd (lei)	Pondere stadiu lucrare mpAd (euro)
			UM	mpAd	mpAu					
Excavatii	mc	0.4800	185.00	88.80	140.21	1.4641%	1	1.4641%	60.9798	12.27
Umpluturi si compactari	mc	0.1500	175.00	26.25	41.45	0.4328%	1	0.4328%	18.0261	3.63
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.4000	245.00	98.00	154.74	1.6158%	1	1.6158%	67.2981	13.54
Beton armat	mc	0.1420	1648.00	234.02	369.50	3.8584%	1	3.8584%	160.7024	32.33
Beton simplu	mc	0.3500	850.00	297.50	469.74	4.9052%	1	4.9052%	204.3016	41.11
Scari din lemn	ml	0.0000	350.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Zidarii	mc	0.6100	1330.00	811.30	1281.00	13.3766%	1	13.3766%	557.1354	112.10
Inchideri si compartimentari	mp	0.0260	230.00	5.98	9.44	0.0986%	1	0.0986%	4.1067	0.83
Confectii metalice	kg	0.4000	34.20	13.68	21.60	0.2256%	1	0.2256%	9.3962	1.89
Izolatie protectie pod	mp	0.0000	92.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Termoizolatii conducte	mp	0.0000	75.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Tamplarie din lemn	mp	0.3300	735.00	242.55	382.97	3.9991%	0	3.9991%	166.5625	33.51
Tamplarie metalica	kg	0.0000	21.70	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Geamuri simple	mp	0.2300	168.00	38.64	61.01	0.6371%	1	0.6371%	26.5352	5.34
Geamuri armate	mp	0.0000	255.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Pardoseli din beton simplu	mp	0.2240	220.00	49.28	77.81	0.8125%	1	0.8125%	33.8406	6.81
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0.0000	330.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Pardoseli dusumea	mp	0.3900	312.00	121.68	192.13	2.0062%	1	2.0062%	83.5582	16.81
Tencuieli interioare	mp	4.3000	175.00	752.50	1188.16	12.4072%	1	12.4072%	516.7599	103.97
Zugraveli interioare	mp	3.9900	70.00	279.30	441.00	4.6051%	1	4.6051%	191.8024	38.59
Placaje cu faianta la interior	mp	0.0000	358.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Vopsitorii interioare	mp	0.2000	136.70	27.34	43.17	0.4508%	1	0.4508%	18.7758	3.78
Tencuieli exterioare	mp	0.8500	286.00	243.10	383.84	4.0082%	1	4.0082%	166.9415	33.59
Trotuare exterioare din beton	mp	0.0000	178.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Șarpantă	mp	0.7330	308.00	225.76	356.47	3.7224%	1	3.7224%	155.0380	31.19
Învelitoare, inclusiv astereala	mp	1.6210	375.00	607.88	959.80	10.0226%	1	10.0226%	417.4413	83.99
Jgeaburi și burlane	ml	0.0000	77.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Streașină înfundată	mp	0.3960	368.00	145.73	230.10	2.4028%	1	2.4028%	100.0766	20.14
Tabachere și lucarne	mp	0.0000	710.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Sobe	cahle	2.7500	88.00	242.00	382.11	3.9901%	1	3.9901%	166.1877	33.44
Alte lucrări de construcții	%	2.0000	0.00	95.64	151.00	1.5768%	1	1.5768%	65.6737	13.21
Bransament apă canal	lei	0.0000	207.60	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Coloane si legaturi sanitare	ml	0.0000	86.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Obiecte si armaturi sanitare	lei	0.0000	42.50	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Boiler electric	lei	0.0000	14.60	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Bransament electric	lei	0.0000	99.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	13.00	39.65	62.61	0.6537%	1	0.6537%	27.2266	5.48
Aparate electrice	lei	0.0000	53.50	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Corpuri de iluminat	lei	0.0000	16.30	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Branșament gaze	lei	0.0000	105.16	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Alte instalații comune	%	0.0000	0.00	0.00	0.00	0.0000%	0	0.0000%	0.0000	0.00
Diverse, organizare, proiectare	%	10.0000	0.00	551.37	870.58	9.0909%	1	9.0909%	378.6360	76.18
TOTAL				4,165.00	8,576.39	86%		86.3626%	3,597.0023	723.72
Total lei/mp				4,165.10	8,576.30			3,597.09		
Total Euro/mp				838.00				723.72		
conform Fisa nr.34 din Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor și constructiilor de locuinte - procentual si valoric -										

Cost euro/mp Ad conform fișa nr. 36	838.00	euro
Cost /mp Ad la stadiu fizic construcție	723.72	euro
rezulta pret construcție la stadiu fizic (TVA inclus)	21,712	euro
Depreciere fizica	60%	
Valoare ramasa	8,685	euro
Depreciere functionala	0%	
Valoare ramasa	8,685	euro
Depreciere economica	0%	
Valoare constructie TVA inclus	8,685	euro
Valoare constructie fără TVA	7,298	euro
Valoare constructie fără TVA	36,264	lei
Cost euro/mp	243	euro/mp

4.969



Explicarea ajustarilor :

- ajustarea fizica de 60 % a fost aplicata ptr. o varsta cronologica de 85 de ani conf. P133/1999 , dar si dupa modul de prezentare.

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

- ajustare functionala = 0%
- ajustare din cauze externe = 0%

Valoarea estimata a imobilului de casa (rot.)= 7.298 Euro sau 36.260 lei

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

Valoarea terenului cu S= 31 mp (rot.) : 1.190 Euro sau 5.930 lei

Valoare cladire cu Sc.desf. = 30 mp (rot.) : 7.300 Euro sau 36.260 lei

.....
Valoarea proprietatii : 8.490 Euro sau 42.190 lei

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	42.190 LEI Echivalent 8.490 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9690 lei , valabil ptr.18.09.2023



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca obiect Evaluarea dreptului de proprietate ptr. o proprietate imobiliara situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Aurelian nr. 96 , judetul Mehedinti , dupa cum urmeaza:

- teren intravilan imprejmuit cu S.masurata= 31 mp , nr. cadastral 70575 ,
- CF 70575 -
- imobil de casa in structura (P) , avand , Sc.= 30 mp , Sc. Desf. = 30 mp , CF 70575 , nr. cadastral 70575-C1

Identificarea a fost realizata la fata locului , cu un plan de amplasament in lipsa unui reprezentant al proprietarului .Comparabile de vanzari terenuri si proprietati de forma case vechi si terenuri au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate lunile August si Spetembrie 2023.

La data vizionarii , proprietatea era compusa din teren+imobil de casa in structura Parter .

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN COST (rot.)	42.190 LEI Echivalent 8.490 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 4,9690 lei , valabil ptr.18.09.2023

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

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

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

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

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

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



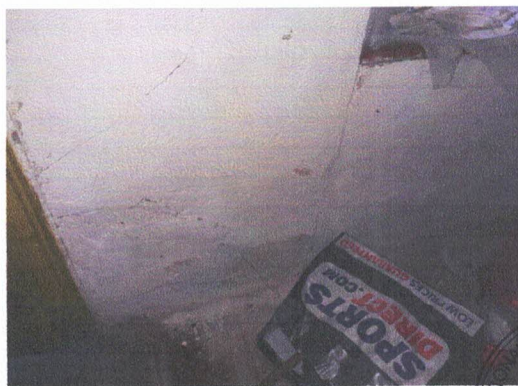
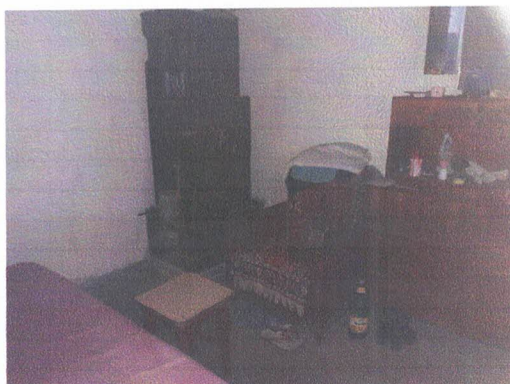
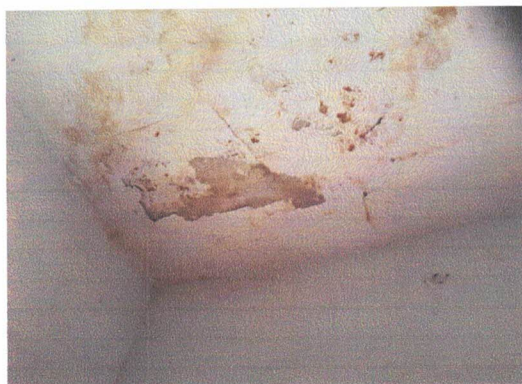
Anexe:

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

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei

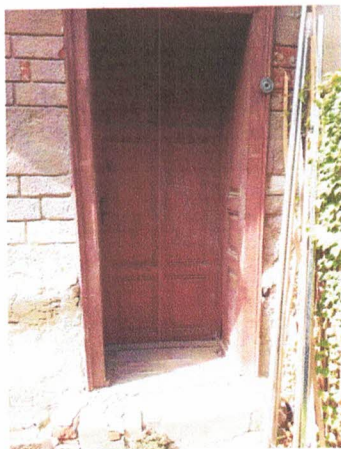


Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Strada Aurelian nr.96 , Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti



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





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

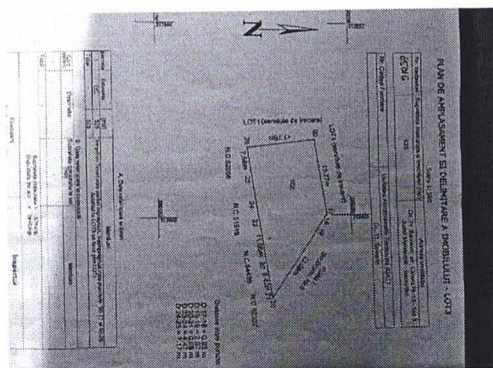


Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta Septembrie 2023

1. Postat 10 septembrie 2023

Teren de vanzare in Severin-str Cicero 12 intre Dr Saidac si Unirii
93 000 € , 177 €/mp

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 525 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan de 525 m² pe str Cicero 12 intre Dr Saidac si Unirii

PRIVAT

Doru

Pe OLX din **august 2017**

Activ pe 11 septembrie 2023

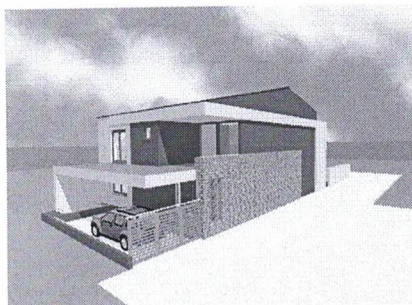
Trimite mesaj [0722 1277 787](tel:07221277787)



2. Postat 04 septembrie 2023

Teren casă Kiseleff 56 000 € 201 €/mp Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 278 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare teren construibil locuință , suprafață 258 metri pătrați situat pe strada Gheorghe Ionescu Șișești . Teren pe colț cu utilități in zonă foarte liniștită împrejmuit cu gard zidărie porți și garaj intabulat . Dețin Proiect pentru casă Subsol + parter + etaj

+garaj.

PRIVAT



Roman Lorin

Pe OLX din **noiembrie 2013**

Activ pe 06 septembrie 2023

Trimite mesaj [004 072 2684602](https://www.olx.ro/ mesaj/0040722684602)



3.Vand teren Drobeta Tr. Severin 130 EUR

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă

Valabil din 13.09.2023 14:02:59



Descriere

Teren intravilan 500 m2 cartier rezidential pretabil constructie casa, cu peste 12 m deschidere la strada. Utilitatile apa , canal , curent si gaz sunt existente pe teren. Terenul este situat pe strada lasomniei nr. 13 aproape de Severin Shopping Center. Relatii la tel. dupa orele 16:00.

Tel.0726/128854





**MUNICIPIUL DROBETA TURNU
SEVERIN**

Direcția Patrimoniu

Str. M. Kogălniceanu nr. 2, Bl. VT3 -parter

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro

Nr. 35482 / 18.09.2023



APROBAT

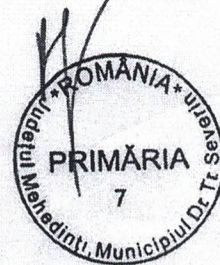
DIRECTOR,

LĂPĂDAT RADU

NOTA DE COMANDĂ

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

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.



Având în vedere contractul de servicii nr. 506/06.01.2023 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru imobilul situat în Drobeta Turnu Severin, str. Aurelian, nr. 96, în suprafață construită la sol de 30 mp, având NC 70575-C1, precum și a terenului de sub construcție în suprafață de 31 mp, având NC 70575, pentru realizarea formalităților de vânzare-cumpărare a imobilului.

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

ȘEF SERVICIU,

Marius Popescu

INSPECTOR,

Daria Minciună

0751700009

DOCUMENTATIE CADASTRALA

PROPRIETAR:

PRIMARIA DR. TR. SEVERIN

ADRESA IMOBILULUI :

Mun. Dr. Tr. Severin

Str. Aurelian, nr. 96

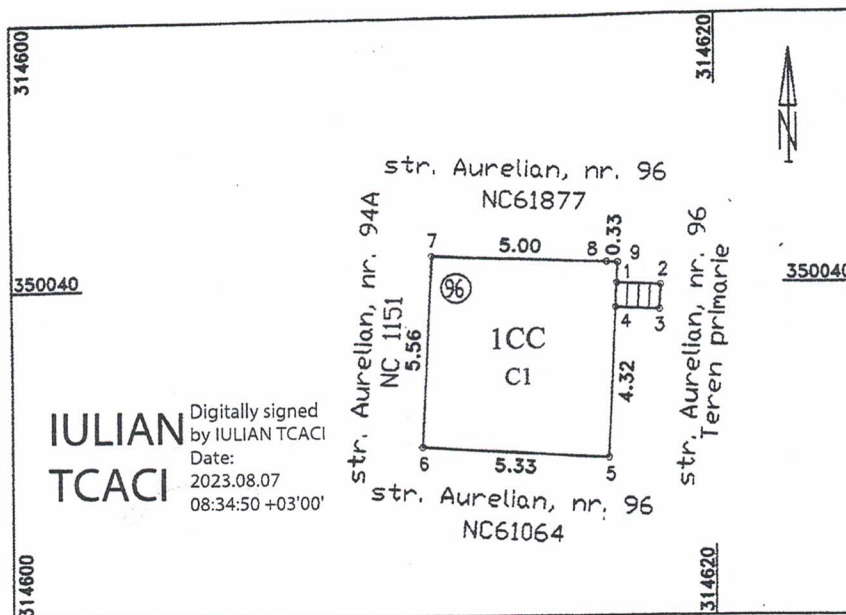
Jud. Mehedinti

EXECUTANT : SC TOPO IUCO COMPANY SRL

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
70575	31	Mun. Dr. Tr. Severin str. Aurelian, nr. 96, jud. Mehedinti
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Dr. Tr. Severin



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	31	Imobil delimitat de constructie.
Total		31	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	30	S. construita desfasurata = 30mp – locuinta – P.
Total		30	

Suprafata totala masurata a imobilului = 31mp
Suprafata din act = 29mp

Executant: SC TOPO IUCO COMPANY SRL Aut. Seria RO-B-J Nr. 1936 Confirmarea executării măsurătorilor la teren Către: Direcția de cadastru și funciar Seria RO-B-J Nr. 1936 SC TOPO IUCO COMPANY SRL Clasa III TCACI IULIAN Categorie D Data 06.2023	Inspector Confirm atribuirea numărului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Valentin -Cosmin Danescu Semnătura Data 2023.08.10 15:23:47 +03'00'
--	--



100151201905



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Drobeta-Turnu Severin

Dosarul nr. 30291 / 07-08-2023

INCHEIERE Nr. 30291

Inspector: Valentin Cosmin Danescu
Registrator: ANDRA MARCOCI
Asistent registrator: IULICA PILĂNOIU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Inscris Sub Semnatura Privata nr.1/07-08-2023 emis de SC Topo Iuco Company SRL;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.3/07-08-2023 emis de SC Topo Iuco Company SRL;
- Act Administrativ nr.6301/15-06-2010 emis de Prefectura MH;
- Act Notarial nr.1108/24-07-2023 emis de BIN Cosmin Alexandru Serban;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.2/07-08-2023 emis de SC Topo Iuco Company SRL;
- Act Administrativ nr.47/29-04-2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.1/10-08-2023 emis de SC Topo Iuco Company SRL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 70575
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 in favoarea MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, sub B.1 din cartea funciara 70575 UAT Drobeta-Turnu Severin;

Prezenta se va comunica părților:

TCACI IULIAN

MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Drobeta-Turnu Severin, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
17-08-2023

Registrator,
ANDRA MARCOCI

Asistent Registrator,
IULICA PILĂNOIU

Inspector,
Valentin Cosmin Danescu

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70575 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 30291
Ziua 07
Luna 08
Anul 2023

Cod verificare
100151201905

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Aurelian, Nr. 96, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	70575	Din acte: 29 Masurata: 31	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	70575-C1	Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Aurelian, Nr. 96, Jud. Mehedinti	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Locuinta - P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30291 / 07/08/2023		
Act Administrativ nr. 47, din 29/04/2004 emis de Consiliul Local Dr. Tr. Severin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 07/08/2023 emis de SC Topo Iuco Company SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 07/08/2023 emis de SC Topo Iuco Company SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 10/08/2023 emis de SC Topo Iuco Company SRL; Act Notarial nr. 1108, din 24/07/2023 emis de BIN Cosmin Alexandru Serban; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 07/08/2023 emis de SC Topo Iuco Company SRL; Act Administrativ nr. 6301, din 15/06/2010 emis de Prefectura MH;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN , CIF:4426581		

C. Partea III. SARCINI .

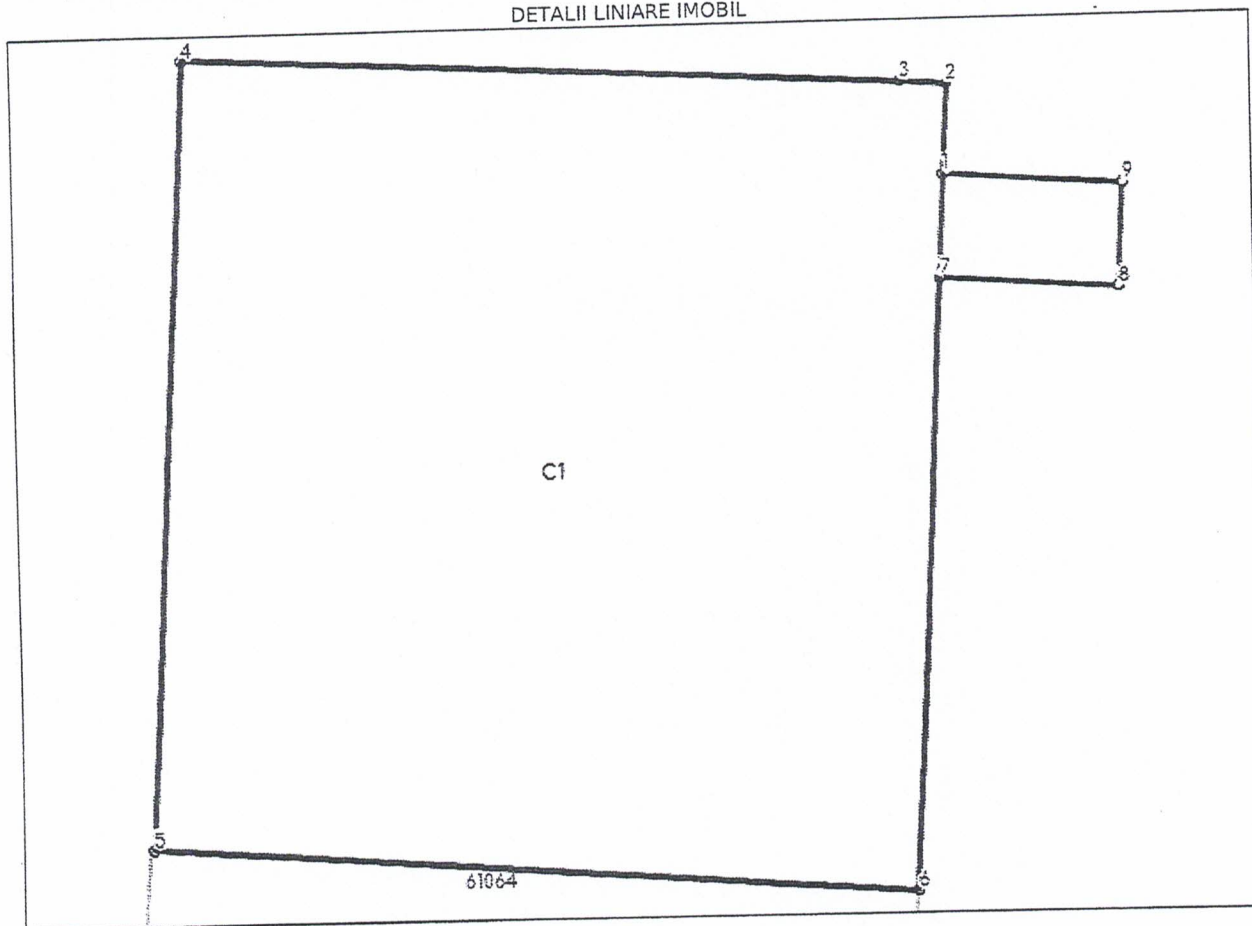
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70575	Din acte: 29 Masurata: 31	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 29 Masurata: 31	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70575-C1	construcții de locuințe	30	Cu acte	S. construita la sol: 30 mp; S. construita desfasurata: 30 mp; Locuinta - P.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.617
2	3	0.328

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	5.0
4	5	5.562
5	6	5.33
6	7	4.32
7	8	1.25
8	9	0.7
9	1	1.25

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
10-08-2023

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
IULICA PILĂNOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	31			
	TOTAL:		31			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70575-C1	construcții de locuințe	30	Cu acte	Locuinta - P.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.617
2	3	0.328
3	4	5.0
4	5	5.562
5	6	5.33
6	7	4.32
7	8	1.25
8	9	0.7
9	1	1.25

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MEHEDINTI la data: 10-08-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Valentin Cosmin Danescu



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Drobeta-Turnu Severin

Localitate: Drobeta Turnu Severin, Strada Serpentina Rosiori 1A, Cood postal :220235 tel: 0252316874,
0252319340

Nr.cerere	30291
Ziua	07
Luna	08
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 70575 / UAT Drobeta-Turnu Severin

TEREN Intravilan

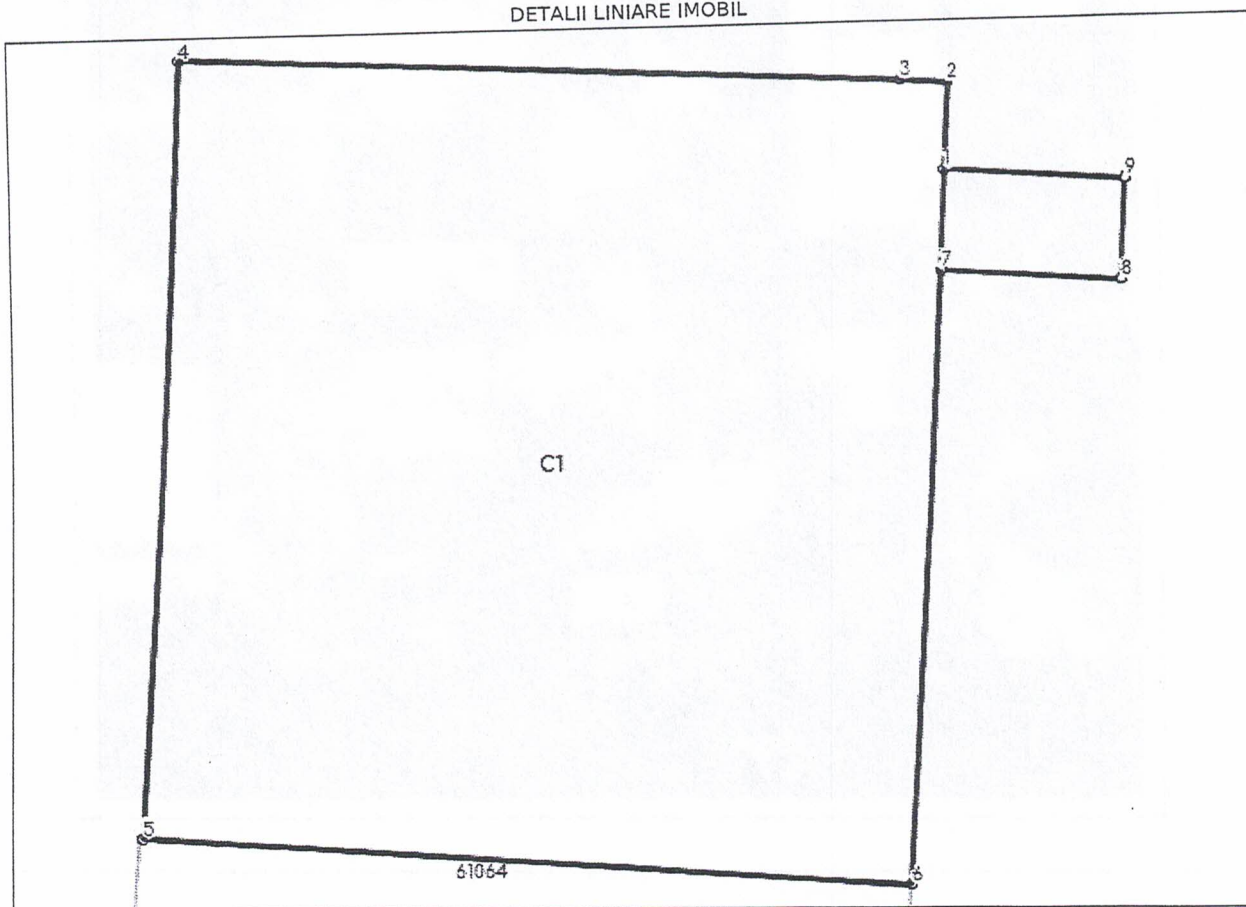
Adresa: Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Aurelian, Nr. 96, Jud.
Mehedinti

Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu
Severin

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
70575	31	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:500



Secțiunea Sec. 2. Rep. 1. Reven
 Întreprinderea Ind. 8. Cămin. 1. Locuitor
 Raionul Reven
 Oraș regional
 Orașul Reven
 Comuna
 Strada W. I. Lenin nr. 4 tel. 131

Nr. sectorului de lucru

44

Nr. grupului de sectoare

3.

Nr. fișei R 1

201.

F I Ș A

pentru înregistrarea caracteristicilor principale ale clădirii de
 locuit și ale construcțiilor gospodărești aflate în administrarea
 sfaturilor populare

Locul unde se află clădirea : Orașul (comuna) Reven satul (localitatea componentă)strada V. I. Lenin nr. 96 litera de ordine a clădirii A

A. Date generale ale clădirii de locuit

1	Nr. fișei din evidența contabilă	39	14	Felul și numărul nivelurilor : S = subsol sau demisol ; P = parter ; E = etaj sau mezanin ; M = mansardă	parter
2	Numărul de inventar	1029	15	Totală (rind. 16+17+18+19)	m ²
3	Nr. fișei de reevaluare R2		16	spațiile pentru locuit (rind. 21)	m ² 39,9
4	Codul clădirii	141.321	17	spațiile cu destinație comercială (rind. 49 col. 2+3+4+5)	m ²
5	Clădirea este proprietate de stat (în întregime, parțial)	în întregime	18	spațiile cu destinație sanitară (rind. 49 col. 6+7)	m ²
6	Anul cînd a fost construită	1938	19	spațiile cu destinație culturală și de artă (rind. 80 col. 2+3+4)	m ²
7	Durata de serviciu rămasă — Dr (în ani)	13	20	Înălțimea soclului (numai pentru clădirile de locuit individuale, fără subsol) m	0,25
8	Tipul clădirii	de locuit	Aria desfășurată (Ad.) din care pentru :		
9	Scheletul din beton armat (DA sau NU)	da			
10	Pereți portanți : lemn, paiață, chirpici, vâlătuci, pământ bătut, zidărie de piatră, cărămidă sau înlocuitori, panouri beton ar- mat, beton armat monolit	cărămidă			
11	Planșee : lemn, beton armat sau bolțișoare de cărămidă	lemn			
12	Șarpanta acoperișului : lemn, be- ton armat sau oțel	lemn			
13	Învelitoarea acoperișului : olane sau țiglă, tablă, carton asfal- tat, șifă sau șindriță, stuf sau pale, acoperiș în terasă	țiglă			

B. Spații pentru locuit

21	Aria	desfășurată (Ad.) aferentă spațiilor pentru locuit	m ²	39,9	34	Instalații sanitare (apă și canalizare) (DA sau NU)	da
22		subsolului tehnic (numai pentru clădirile de locuit care au cel puțin P + 2 etaje)	m ²	—	35	instalație de baie (DA sau NU)	da
23		pivnițelor sau beciurilor (numai pentru clădirile de locuit indivi- duale)	m ²	—	36	lavoar (DA sau NU)	da
24		Înălțimea medie a nivelurilor	m	3,90	37	chiuvetă la bucătărie (DA sau NU)	da
25		Gradul de finisaj (inferior, mediu, superior)		inferior	38	W.C. (DA sau NU)	da
26		cu sobe (DA sau NU)		da	39	Instalații de spălătorie (numai pentru clă- dirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)	da
27	Sistemul de încălzire	servește numai clădirea în care este amplasată (DA sau NU)		da	40	Instalații interioare de incendiu (numai pentru clădirile cu cel puțin P + 1 etaj) (DA sau NU)	da
28	cu centrală termică în clădire	servește și alte clădiri	DA sau NU	da	41	Instalații de hidrofor la clădirile care au cel puțin	da
29		suprafața de încăl- zire a cazanului m ²		da	42	montate în altă clădire (DA sau NU)	da
30	Felul combustibi- lului	pentru încălzirea cu sobe (solid, gaze)		lemn	43	montate în altă clădire (DA sau NU)	da
31		în centrala termică din clădire (păcură sau gaze)		—	44	Instalații de gaze la bucătărie (DA sau NU)	da
32	Punct termic în clădire (DA sau NU)			da	45	Pardoseli din pământ bătut (DA sau NU)	da
33	Instalații electrice interioare (DA sau NU)			da	46	din lemn (DA sau NU)	da
				da	47	Obloane și rulouri	da
				da	48	tip Esslingen (DA sau NU)	da
				da		jaluzele din aluminiu eloxat (DA sau NU)	da

C. Spații cu destinație comercială și sanitară, în blocuri de locuințe

C A R A C T E R I S T I C I

0	1						
	Denumirea spațiilor comerciale						
40	Denumirea spațiilor sanitare						
40	Arta desășurată (cad.) aferentă spațiilor comerciale (rind. 50 + rind. 51 sau sanitară m ² (rind. 50 + rind. 52 + rind. 53)						
50	din rindul 40 : aria desășurată, fără suprafața subsolului						
51	la spații comerciale						
52	subsolului						
53	la spații sanitare						
54	Înălțimea medie a nivelurilor						
55	Gravul de finisaj (inferior, mediu, superior)						
56	din marmură						
57	la pereți și pardoseli (pentru magazine și unități de alimentație publică)						
58	la pardoseli (pentru spații sanitare)						
59	Suprafața plăcilor din alumină, elexat, fuzitate speciale (pentru magazine și unități de alimentație publică)						
60	din mozaică tipică pe pardoseli (pentru magazine și unități de alimentație publică)						
61	din gresie sau xilolit						
62	din material plastic (pentru magazine și unități de alimentație publică)						
63	din mozaic turnat (pentru unități și laboratoare pentru preparare culinare și de cofetărie precum și stații de umplut sifoane)						
64	Suprafața decorativă (fresce, mozaicuri — pentru magazine și unități de alimentație publică) proiectată — la interior sau exterior						
65	Suprafața planșei din beton armat (pentru unități și laboratoare pentru preparare culinare și de cofetărie precum și stații de umplut sifoane)						
66	Planșee din lemn (DA sau NU)						
67	Instalații sanitare (DA sau NU)						
68	Incandescenț						
69	Iluminat electric						
70	suprafața iluminată fluorescent						
71	Numărul hidranților de incendiu						
72	Sistemul de încălzire (sobe, încălzire centrală)						
73	reul combustibilului folosit la sobe (lemn, cărbuni, gaze)						
74	Suprafața deservită de instalația de ventilație mecanică						
75	Suprafața deservită de instalația de condiționare a aerului pentru magazine și unități de alimentație publică						
76	Suprafața canterelor frigorifice						
77	Numărul arătoarelor de gaze la laboratoare						
78	Vitrine (DA sau NU)						
79	Numărul instalațiilor speciale pentru preparare apă caldă (pentru baruri)						
	Numărul fiei roșii, din catalogul de reevaluare						

D. Spații cu destinație culturală și de artă, în blocuri de locuințe

CARACTERISTICI			Denumirea spațiilor		
0	1		2	3	4
80	Aria desfășurată (Ad.)	totală	m ²		
81		la partea detașată	m ²		
82		la partea cuprinsă în clădire	m ²		
83	Înălțimea sălii în fața scenei (ecranului)		m		
84	Înălțimea medie a încăperilor (pentru biblioteci publice)		m		
85	Înălțimea scenei (pentru teatre)		m		
86	Gradul de finisaj (mediu sau superior)				
87	Suprafața pereților netratați acustic (în cazul lipsei tratamentului acustic)		m ²		
88	Instalație electrică de iluminat incandescent	la partea detașată (DA sau NU)			
89		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
90	Instalație sanitară (apă și canalizare)	la partea detașată (DA sau NU)			
91		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
92	Instalație de apă pentru prevenirea incendiilor	la partea detașată (DA sau NU)			
93		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
94	Instalație de încălzire centrală, fără centrală termică proprie	la partea detașată (DA sau NU)			
95		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
96	Instalație de ventilație mecanică	la partea detașată (DA sau NU)			
97		la partea cuprinsă în clădire (DA sau NU)			
98	Instalație pentru condiționarea aerului (DA sau NU)				
99	Felul scenei — la teatre (fixă sau turnantă)				
100	Suprafața placajelor de marmură sau piatră naturală la pereți și pardoseli, în interior și la exterior		m ²		
101	Lungimea totală a treptelor la scări, placate cu marmură sau piatră naturală		m		
102	Suprafața pardoselii de mochetă lipită		m ²		
103	Suprafața iluminată fluorescent		m ²		
104	Instalație proprie de hidrofor, la partea detașată, pentru teatre (DA sau NU)				
105	Capacitatea sălii — număr de locuri — pentru săli de festivități				
106	Felul combustibilului folosit la sobe, pentru săli de festivități și biblioteci publice (solid, gaze)				
107	Suprafața placajelor de cărămidă la pereți, pentru săli de festivități și biblioteci publice	la interior	m ²		
108		la fațade	m ²		
109	Vitrine metalice, pentru biblioteci publice (DA sau NU)				
110	Sistemul de încălzire, pentru săli de festivități și biblioteci publice (centrală, fără centrală termică proprie sau cu sobe)				
	Numărul fișei folosite, din catalogul de reevaluare				

E. Ascensoare (pentru persoane) cu acționare electrică

CARACTERISTICI			Pentru fiecare ascensor din clădire se vor înscrie date pe câte o coloană			
0	1		2	3	4	5
111	Tipul ascensorului (cu sau fără autonivelare)					
112	Capacitatea (număr de persoane)					
113	Lungimea cursei în m., măsurată între paliere, de la subsol la ultimul etaj					
114	Numărul de stații (număr de niveluri)					

F. Construcții gospodărești în cadrul lotului (curții)

CARACTERISTIC		Denumirea dependințelor izolate sau alipite la clădirea de locuit *)						Pururi pentru alimentarea cu apă și pururi absorbante			Trotuare			Împrejmuiri (garduri)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
0																	
115	Numărul fișei din evidența contabilă																
116	Numărul de inventar																
117	Numărul fișei de reevaluare (Rz)																
118	Codul																
119	Anul cînt au fost construite																
120	Durata de serviciu rămasă — Dr. (în ani)																
121	Suprafața desăgurată (Ad) m ²																
122	Suprafața trotuarului prevăzută cu îmbrăcăminte, exclusiv bordurile, acotamentele și șanțurile m ²																
123	Înălțimea m																
124	Lungimea m																
125	Adîncimea m																
126	Diametrul m																
127	Arta construită (Ac) a cabinei m ²																
128	Tipul dependenței (închisă, parțial deschisă)																
129	Instalații electrice de iluminat (DA sau NU)																
130	Instalații sanitare (apă sau canalizare) (DA sau NU)																
131	Instalații sanitare (apă sau canalizare) și de spălătorie la baie-spălătorie (DA sau NU)																
132	Numărul fișei din catalogul de reevaluare (servește la reevaluarea construcțiilor gospodărești)																

Data completării : ziua 10 luna 11 1965

*) Se vor înscrie date pentru : mazașii de lemne, cărbuni și aliminate, bucătării de vară, closet exterior, gheră pază, garaj exterior pentru 1-2 turisme, baie-spălătorie, grajd, adăpost pentru porcine-cocă, șoproș, bord de aliminate și beci exterior.
 **) Se subliniază denumirea obiectului la care se face referință iar celelalte denumiri se tate cu o linie orizontală.

Directorul întreprinderii,

Inginer șef,

Contabil șef,

Tehnician de îndrumare și verificare,

Tehnician operativ,

[Signature]