



VERIFICARE TEHNICĂ IMOBILIARĂ

RAPORT DE VERIFICARE TEHNICĂ

Raport tehnic de inspecție imobiliară

Măsurători și verificări executate conform normelor
tehnice în vigoare, cu consemnarea valorilor și a
verdictului pe fiecare parametru.

ADRESA IMOBIL

[Strada, nr., oraș, județ]

NR. RAPORT

VI-2026-[NNN]

CLIENT

[Nume Prenume]

DATA INSPECȚIEI

[ZZ.LL.AAAA]

VERIFICATOR TEHNIC

[ing. Nume Prenume]

TIP PACHET

[Snagging / Basic / Plus / Premium]

STRUCTURA RAPORTULUI

Cuprins

01	Rezumat și recomandare Verdict tehnic general și sinteza constatărilor	p. 03
02	Datele imobilului Identificare și context	p. 04
03	Metodologie și echipamente Proceduri aplicate, aparatură, limitări	p. 05
04	Verificări arhitecturale Planeitate, verticalitate, finisaje, termografie, umiditate	p. 06
05	Evaluare structurală Armături, acoperire beton, fisuri	p. 08
06	Instalații electrice Tablou, diferențial, prize, circuite	p. 09
07	Instalații sanitare și ventilație Presiune, debit, endoscopie, ventilație	p. 10
08	Probleme identificate Centralizator cu clasificare	p. 11
09	Estimare costuri remedieri Deviz orientativ (opțional)	p. 12
10	Concluzie și recomandări Verdict tehnic final	p. 13
11	Disclaimer și semnătură Limitele raportului	p. 14

Document model. Prezenta structură cuprinde totalitatea verificărilor din oferta Verificare-Imobil. Raportul emis după inspecția efectivă conține exclusiv verificările incluse în pachetul achiziționat de beneficiar.

CAPITOLUL 01

Rezumat și recomandare

Verdictul tehnic general al inspecției și principalele constatări.

1.1 Nivel de risc general



1.2 Principalele constatări

Listă cu număr variabil de poziții, în funcție de constatările inspecției.

- ☐ [Descriere sintetică constatare — localizare și impact]
- ☐ [Descriere sintetică constatare — localizare și impact]
- ☐ [Descriere sintetică constatare — localizare și impact]
- ☐ [... se adaugă rânduri suplimentare, după caz]

1.3 Recomandare tehnică

Verdict tehnic: [CONFORM / CONFORM CU REMEDIERI / NECONFORM].

Argumentare: [sinteza parametrilor măsurați care au condus la verdict — element neconform, valoare măsurată, valoare normată, abatere].

Recomandare: [intervențiile tehnice necesare, ordinea de prioritate și termenul recomandat de execuție].

Recomandarea este exclusiv de natură tehnică și se bazează pe valorile măsurate și consemnate în capitolele 4–7. Raportul nu conține evaluarea valorii de piață a imobilului și nu formulează recomandări privind prețul de tranzacționare.

CAPITOLUL 02

Datele imobilului

Parametrii de bază ai construcției verificate.

2.1 Identificare

Tip construcție	[Apartament / Casă]	Regim de înălțime	[P+XE]
An construcție	[AAAA]	Suprafață utilă	[XXX] m ²
Număr camere	[N]	Etaj / Nivel	[N / N]

2.2 Context inspecție

[Scopul inspecției și contextul verificării — pre-achiziție, recepție de la dezvoltator, verificare post-remediere etc.]

CAPITOLUL 03

Metodologie și echipamente

Inspecția se desfășoară exclusiv prin metode nedistructive, cu aparatură calibrată profesional.

3.1 Proceduri aplicate

- Verificare vizuală directă cu documentare fotografică
- Măsurători dimensionale — planeitate, verticalitate, perpendicularitate — cu dreptar 2 m, nivelă și telemetru laser
- Scanare nedistructivă a elementelor structurale (tehnologie radar)
- Inspecție termografică (IR) a anvelopei termice
- Măsurarea umidității în pereți și tavane
- Testarea instalației electrice sub sarcină
- Probe de presiune și debit pe instalația sanitară
- Inspecție endoscopică a instalațiilor de canalizare

3.2 Aparatură utilizată

APARAT	UTILIZARE
Cameră termoviziune FLIR / FLUKE	Identificare punți termice, pierderi de căldură, infiltrații
Telemetru laser BOSCH GLM 50-27	Măsurători dimensionale
Dreptar 2 m și nivelă	Planeitate, verticalitate, perpendicularitate — conform C 56-02
Scanner perete BOSCH D-tect 200 C	Detectare armătură, cabluri, țevi (până la 200 mm)
Umidometru pentru materiale de construcție	Umiditate în pereți și tavane, detectare infiltrații și igrasie
Tester prize HT107D	Polaritate, funcționare diferențial, prezență priză de pământ
Manometru	Presiune apă rece și caldă la punctele de consum
Recipient gradat și cronometru	Debit la lavoar și duș
Termometru cu sondă	Temperatură apă caldă menajeră
Anemometru digital	Debit aer evacuat ventilație
Cameră endoscopică	Inspecție interioară racorduri și coloane canalizare

3.3 Limitări

Inspecția se limitează la elementele vizibile și accesibile la momentul verificării. Nu se efectuează teste distructive, carotaje sau sondaje invazive. Elementele înglobate sunt evaluate prin metode indirecte.

CAPITOLUL 04

Verificări arhitecturale

Planeitate, verticalitate, finisaje, analiză termografică și umiditate în elementele de construcție.

4.1 Planeitate și verticalitate

Conform C 56-02. Toleranțele admise (dreptar 2 m).

PARAMETRU	VALOARE	U . M .	NORMĂ	VERDICT
Planeitate pereți (max.)	[X,X]	mm/2m	max 3 mm/2m	[–]
Planeitate pardoseli (max.)	[X,X]	mm/2m	max 2 mm/2m	[–]
Planeitate tavane (max.)	[X,X]	mm/2m	max 3 mm/2m	[–]
Verticalitate pereți (max.)	[X,X]	mm/m	max 2 mm/m	[–]
Perpendicularitate colțuri	[XX,X]	°	90° ± 0,5°	[–]

Observații punctuale: [se detaliază locațiile unde s-au constatat abateri — ex. perete N-E living, pardoseală baie]

4.2 Finisaje interioare

ELEMENT	STARE GENERALĂ	OBSERVAȚII
Pardoseli (parchet / gresie)	[Bună / Medie / Slabă]	[Observații și locații punctuale]
Pereți și tavane (tencuială, vopsea)	[–]	[–]
Faianță (băi, bucătărie)	[–]	[–]
Tâmplărie interioară	[–]	[–]
Tâmplărie exterioară	[–]	[–]
Fațadă / balcon / soclu	[–]	[–]

4.3 Analiză termografică

Scanare IR a anvelopei termice; identificarea punților termice și a zonelor cu risc de condens.

TIP ZONĂ	SEVERITATE	OBSERVAȚII PUNCTUALE
Punți termice la colțuri exterioare	[–]	[Locații]
Etanșare deficitară tâmplărie	[–]	[Locații]
Punți termice centură / planșeu	[–]	[Locații]
Infiltrații / umezeală evidentă termic	[–]	[Locații]

Risc de condens

☐ [Risc de condens constatat — localizare, cauză probabilă, recomandare]

☐ [Risc de mușcări pe termen mediu — localizare, cauză probabilă, recomandare]

IMAGINE TERMOGRAFICĂ
REPREZENTATIVĂ #1

IMAGINE TERMOGRAFICĂ
REPREZENTATIVĂ #2

4.4 Umiditate în pereți și tavane

Măsurare cu umidometru pentru materiale de construcție, în puncte reprezentative.

PARAMETRU	VALOARE	U . M .	PRAG	VERDICT
Umiditate pereți exteriori (max.)	[X,X]	% CMM	≤ 3%	[–]
Umiditate pereți zone băi (max.)	[X,X]	% CMM	≤ 3%	[–]
Umiditate tavane (max.)	[X,X]	% CMM	≤ 3%	[–]

Observații punctuale: [zonele unde s-au constatat depășiri — ex. jurul ușii de balcon, colț N-E]

CAPITOLUL 05

Evaluare structurală

Scanare nedistructivă a armăturilor, analiza fisurilor și a deformațiilor elementelor portante.

5.1 Elemente portante

PARAMETRU	VALOARE	U.M.	NORMĂ	VERDICT
Deschidere max. fisuri constatate	[X,X]	mm	max 0,3 mm	[–]
Orientare fisuri	[–]	–	fără paienjeniș	[–]
Deviere pereți portanți	[X,X]	mm/m	max 3 mm/m	[–]

5.2 Scanare nedistructivă armături

Conform SR EN 1992-1-1 (Eurocod 2). Acoperire minimă: 20 mm (XC1 interior), 25–40 mm (XC3–XC4 expunere).

PARAMETRU	VALOARE	U.M.	NORMĂ	VERDICT
Acoperire beton (min. constatat)	[XX]	mm	min 20 mm	[–]
Număr bare identificate	[N]	buc.	conform proiect	[–]
Distanță între bare	[XX]	cm	conform proiect	[–]

5.3 Observații vizuale

ELEMENT	STARE	OBSERVAȚII PUNCTUALE
Fundații și zonă perimetrală	[–]	[Tasări, fisuri soclu, trotuar, infiltrații]
Pereți portanți	[–]	[Fisuri, tencuială, localizare]
Stâlpi și grinzi beton armat	[–]	[Exfolieri, coroziune, deformări]
Planșee	[–]	[Fisuri plafon, vibrații, infiltrații]
Acoperiș / șarpantă (dacă e cazul)	[–]	[Învelitoare, jgheaburi, pod]

CAPITOLUL 06

Instalații electrice

Conform I 7-2011 — tablou, diferențial, prize, circuite.

6.1 Tablou electric și parametri rețea

PARAMETRU	VALOARE	U.M.	REFERINȚĂ	VERDICT
Tensiune rețea (fază-nul)	[XXX]	V	230 ± 10%	[–]
Declanșare diferențial la test	[DA / NU]	–	declanșare la 30 mA	[–]
Nr. circuite separate	[N]	–	recomandat 1/cameră	[–]
Etichetare circuite	[–]	–	obligatoriu	[–]

6.2 Prize și trasee — verificare generală

ASPECT	REZULTAT	OBSERVAȚII PUNCTUALE
Polaritate corectă prize	[OK / NOK]	[Prize cu probleme]
Prezență priză de pământ	[DA / NU]	[Prize fără împământare]
Funcționare diferențial sub sarcină	[OK / NOK]	[–]
Integritate trasee și doze	[OK / NOK]	[–]
Prize exterior (grad IP44)	[OK / NOK / N/A]	[–]

Notă: lipsa prizei de pământ sau nefuncționarea diferențialului reprezintă risc major de electrocutare și incendiu.

CAPITOLUL 07

Instalații sanitare și ventilație

Presiune, debit, scurgere, inspecție endoscopică și ventilație mecanică — probe directe.

7.1 Apă rece și caldă

PARAMETRU	VALOARE	U.M.	NORMĂ	VERDICT
Presiune apă rece	[X,X]	bar	2,5–4 bar	[–]
Presiune apă caldă	[X,X]	bar	2,5–4 bar	[–]
Debit lavoar (reprezentativ)	[X,X]	l/min	min 4 l/min	[–]
Debit duș (reprezentativ)	[X,X]	l/min	min 8 l/min	[–]
Temperatură apă caldă	[XX]	°C	50–55 °C	[–]

7.2 Canalizare și obiecte sanitare

PARAMETRU	VALOARE	U.M.	NORMĂ	VERDICT
Stagnare apă — pardoseală baie	[X,X]	mm	max 3 mm	[–]
Stagnare apă — pardoseală balcon	[X,X]	mm	max 3 mm	[–]
Etanșare obiecte sanitare	[–]	–	continuu	[–]
Sifonare (fără retur miros)	[–]	–	etanș	[–]
Timp evacuare scurgere	[–]	–	fără bulbucire	[–]

7.3 Inspecție endoscopică canalizare

ZONĂ VERIFICATĂ	REZULTAT	OBSERVAȚII PUNCTUALE
Racorduri și coloană băi	[LIBER / OBTURAT]	[Material constatat, adâncime]
Racorduri bucătărie	[LIBER / OBTURAT]	[–]
Scurgere balcon	[LIBER / OBTURAT]	[–]

Se verifică prezența resturilor de materiale de construcție (mortar, moloz, spumă, ambalaje) în racorduri și coloane.

7.4 Ventilație (anemometrie) · conform I 5-2010

PARAMETRU	VALOARE	U.M.	NORMĂ	VERDICT
Debit aer evacuat — baie	[XX]	m ³ /h	min 54 m ³ /h	[–]

CAPITOLUL 08

Probleme identificate

Centralizarea problemelor pe gravitate și impact.

MINOR — remediere opțională **MEDIU** — atenție în 6–12 luni **MAJOR** — remediere urgentă

#	DESCRIERE	LOCALIZARE	GRAVITATE	IMPACT	CAP.
01	[Descriere]	[Loc.]	[–]	[Sig./Cost/Conf.]	[–]
02	[–]	[–]	[–]	[–]	[–]
03	[–]	[–]	[–]	[–]	[–]
04	[–]	[–]	[–]	[–]	[–]
05	[–]	[–]	[–]	[–]	[–]
06	[–]	[–]	[–]	[–]	[–]
07	[–]	[–]	[–]	[–]	[–]
08	[–]	[–]	[–]	[–]	[–]

CAPITOLUL 09 • OPȚIONAL

Estimare costuri remedieri

Deviz orientativ — prețuri la nivelul pieței la data inspecției.

#	INTERVENȚIE	CANTITATE	COST MIN	COST MAX	PRIORITATE
01	[Intervenție]	[XX m ² /buc.]	[XXX] €	[XXX] €	[–]
02	[–]	[–]	[–] €	[–] €	[–]
03	[–]	[–]	[–] €	[–] €	[–]
04	[–]	[–]	[–] €	[–] €	[–]
05	[–]	[–]	[–] €	[–] €	[–]
06	[–]	[–]	[–] €	[–] €	[–]
TOTAL	TOTAL ESTIMAT REMEDIERI		[X.XXX] €	[X.XXX] €	orientativ

Serviciu de intermediere firme specializate. Pe baza acestui deviz, vă putem pune în legătură cu echipe verificate, la tarife preferențiale. Detalii pe verificare-imobil.ro.

Estimările sunt orientative, nu constituie ofertă fermă și pot varia cu ±20% în funcție de disponibilitatea materialelor și a echipelor de execuție.

CAPITOLUL 10

Concluzie și recomandări

Sinteza finală și prioritățile de remediere.

10.1 Verdict tehnic

VERDICT 1 CONFORM	VERDICT 2 CONFORM CU REMEDIERI	VERDICT 3 NECONFORM
--	---	--

Argumentare tehnică: [parametrii măsurați care au condus la verdict — element, valoare constatată, valoare normată, abatere].

10.2 Remedieri urgente

☐ [Intervenție urgentă — element, cauză, soluție tehnică]

☐ [Intervenție urgentă — element, cauză, soluție tehnică]

10.3 Monitorizare 6–12 luni

☐ [Aspect monitorizabil — parametru de urmărit și prag de alertă]

☐ [Aspect monitorizabil — parametru de urmărit și prag de alertă]

10.4 Acceptabil (informativ)

☐ [Observație minoră — fără impact asupra conformității]

☐ [Observație minoră — fără impact asupra conformității]

CAPITOLUL 11

Disclaimer și semnătură

11.1 Limitele raportului

Prezentul raport reflectă starea imobilului la momentul inspecției și se bazează pe elementele vizibile și accesibile la data verificării. Raportul nu constituie expertiză tehnică judiciară și nu înlocuiește o expertiză de specialitate în sensul Legii 10/1995.

- Inspecția nu acoperă elemente ascunse, îngropate sau inaccesibile fără demontare.
- Nu au fost efectuate teste distructive, carotaje sau sondaje invazive.
- Verificarea instalației electrice constă în controlul prezenței conductorului de protecție și al funcționării diferențialului; măsurarea rezistenței de dispersie se poate realiza, la cerere, de electrician autorizat ANRE.
- Riscul de condens este evaluat prin analiză termografică calitativă a distribuției termice și a punctelor critice ale anvelopei.
- Estimările de cost sunt orientative și pot varia $\pm 20\%$.
- Măsurătorile sunt valabile pentru condițiile de mediu de la data inspecției.

11.2 Condiții de utilizare

Raportul este destinat exclusiv clientului menționat pe copertă. Nu poate fi utilizat, reprodus sau distribuit terților fără acordul scris al emitentului. Responsabilitatea este limitată la valoarea contractului de servicii.

11.3 Norme de referință

C 56-02 Verificarea calității lucrărilor	C 107-2005 Calculul termotehnic	I 7-2011 Instalații electrice
I 9-2015 Instalații sanitare	I 5-2010 Ventilare și climatizare	SR EN 1992-1-1 Eurocod 2 · beton armat

ÎNTOCMIT · VERIFICATOR TEHNIC

[ing. Nume Prenume]

SEMNĂTURĂ