

Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.83RF/02.10.2025

RAPORT DE EVALUARE ptr. raportare financiara
privind

teren cu destinatie rezidentiala , cu S=2.257mp , CF 70007 –Drobeta , NC 70007,
strada lazului nr.52 , cartier Banovita , municipiul Drobeta Turnu Severin ,
judetul Mehedinti .



Valoarea estimativa justa a terenului = 924.620 LEI sau 182.070 EURO

OCTOMBRIE 2025

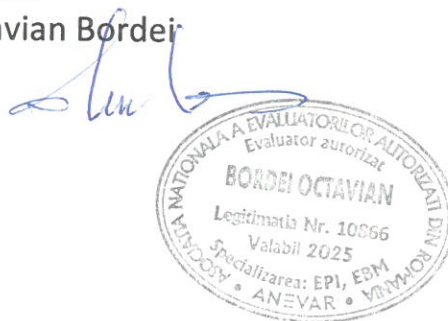
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare ptr. raportare financiara teren cu S=2.257, prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate.....	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.5
Premizele evaluarii.....	pag.7
Prezentarea datelor.....	pag.14
Descrierea pietelor specifice.....	pag.16
Cea mai buna utilizare.....	pag.19
Analiza datelor , evaluari.....	pag.20
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.24
Fotografii.....	pag.25
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
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 de evaluare ptr. raportare financiară , a fost realizat în concordanță cu următoarele reglementări legislative :

- SEV 2025 -Standardele de evaluare ANEVAR
- IFRS 13 –Evaluarea la valoarea justă (CECAR)
- Legea contabilitatii nr. 82/1991
- Legea 15/1994
- HG. 964 /1998 referitor la imobilizarile corporale
- Normativul P135/1999 aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 85 /1995
- HG NR. 1239/2004 ptr. aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normate de functionare a mijloacelor fixe
- OUG nr. 81/2003 –Reevaluarea activelor fixe din patrimoniu institutiilor publice
- Ordinul MFP NR. 3471/2008 , ptr. aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale.
- Ordinului MFP 1802/ 2014

Analizele opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și sunt opinii și concluzii personale , fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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



Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu legislația prezentată.

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

Evaluator Octavian Bordei , EPI si BM , leg. 10866
Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 35538/29.09.2025 si a contractului de prestari servicii , de evaluare nr.1726/17.01.2025 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren cu S=2257 mp > , situata pe strada lazului nr. 52, CF 70007 -Drobeta , municipiul Drobeta Turnu Severin , 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 ptr. evaluare financiara, depus la biroul d-voastra de patrimoniu , 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.un teren cu destinatie rezidentiala , cu S=2.257mp , CF 70007 –Drobeta , NC 70007, strada lazului nr.52 , cartier Banovita , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

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

VALOAREA DE JUSTA A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN Piata (rot.)	924.620 LEI Echivalent 182.070 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5,0783 lei , valabil ptr. 29 Sepetembrie 2025

Val unitara = 80,67 E/mp

**Conform IFRS 13 :**

valoarea justa = pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii , intr-o tranzactie reglementata intre participantii pe piata, la data evaluarii". (SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara, paragraf G1, pag. 97).

Conform ANEVAR 2025 :

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.

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 indelungata.
- Valoarea estimata se refera la un teren cu $S = 2.257 \text{ mp}$ *
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind **valoarea justa** 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 imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Cod de inregistrare fiscala :193842352

Telefon .0744/581141

E-mail : tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului (utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr.un teren cu destinatie rezidentiala , cu S=2.257mp , CF 70007 –Drobeta , NC 70007, strada Iazului nr.52 , cartier Banovita , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

4. Utilizarea desemnata.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a bunului menționat mai sus , așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , editia 2025 , în vederea inscrierii in contabilitatea unitatii.

5. Tipul valorii estimate.

Ținând cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandările SEV 2025 cu aplicatii in SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip ‘ teren intravilan ’.

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia , este fara restrictii , putandu-se proceda la estimarea unei **“valori juste”** , utilizabila ptr. scopul propus . Conform acestor standarde :

valoarea justa = *suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata de buna voie , intre 2 parti aflate in cunostiinta de cauza , in cadrul unei tranzactii cu pretul determinat obiectiv.*

6. Destinatarul raportului , adresa :

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



7. Mentiuni .

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina .

Valoarea estimata poate sa constituie valoarea justa ptr. inscrierea in contabilitatea unitatii.

8. Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 29.09.2025.

Data raportului : 2.10.2025

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 5,0783 lei

9. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 29.09. 2025 , ora 11 , putandu-se realiza fotografii .exterioare.

10. Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor acte legislative :

- SEV 2025 -Standardele de evaluare ANEVAR
- IFRS 13 –Evaluarea **la valoarea justa** (CECAR)
- Legea contabilitatii nr. 82/1991
- Legea 15/1994
- HG. 964 /1998 referitor la imobilizarile corporale
- Normativul P135/1999 aprobat de MLPAT cu Ordinul nr. 85 /1995
- HG NR. 1239/2004 ptr. aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normate de functionare a mijloacelor fixe
- OUG nr. 812003 –Reevaluarea activelor fixe din patrimoniu institutiilor publice
- Ordinul MFP NR. 3471/2008 , ptr. aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale.
- Ordinului MFP 1802/ 2014

*Conform art.8 din Legea Contabilitatii nr.82/91 , inregistrarea in contabilitate a unui activ se face la costul de achizitie , de productie sau la **valoarea justa** , pentru alte intrari decat cele prin achizitie sau productie , dupa caz .*

Reglementarile contabile , conform cu Directiva a IV a Comunitatii Economice Europene si cu Directiva a IV –a a Comunitatii Economice Europene si cu Directiva a VII –a , a Comunitatii Economice Europene , mentioneaza la :

** cap. 8.2.1. art.67, alin.3 : Atunci cand se efectueaza reevaluarea imobilizarilor corporale , miscarile diverselor elemente de imobilizari prevazute la alin.(1) se*



prezinta incepand cu costul de achizitie sau costul de productie , modificat ca rezultat al reevaluarii. In acest scop valoarea reevaluată se substituie valorii de intrare a imobilizarilor corporale .

* cap. 8.2.5.1. art. 123 alin.(1) : In cazul in care , ulterior recunoasterii initiale ca activ , valoarea unui activ imobilizat este determinata pe baza reevaluării activului respectiv , valoarea rezultata din reevaluare va fi atribuita activului, in locul costului de achizitie/ costului de productie sau al oricarei alte valori atribuite inainte acelui activ. In atfel de cazuri , regulile privind amortizarea se vor aplica activului avand in vedere valoarea acestuia , determinata in urma reevaluării .

Art.39 din Reglementarile mentionate mai sus precizeaza ca metodele de evaluare , in general , trebuie aplicata in mod consecvent da la un exercitiu finaciar la altul (3 ani).

5.2.IAS 16 prevede ca activele imobilizate corporale detinute in scopul productiei sau furnizarii de bunuri sau servicii sa fie recunoscute in bilant , initial la cost si ulterior in conformitate cu modelul bazat pe cost sau pe **valoarea justa**.

Valoarea estimata in raportare financiara este valoarea justa.

Conform Standardelor Internationale de Contabilitate IAS 16 : " Valoarea Justa a terenurilor si cladirilor este determinata in general , dupa datele de evidenta de pe piata , printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesioniști calificati in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general valoarea de piata determinata prin evaluaree (IAS 16 , paragraful 32) .

IAS 16 prevede la paragraful 31 :

" Dupa recunoasterea ca activ , un element de imobilizari corporale , a carei valoare justa poate fi evaluata credibil , va fi integrat la o valoare reevaluată , aceasta fiind valoarea sa justa la data reevaluării minus orice amortizare acumulata ulterior si orice pierderi acumulate din depreciere"

In standardele de contabilitate , valoarea justa este privita ca fiind sinonima cu valoarea de piata .

Expresia valoarea de piata si termenul de valoare justa asa cum apare uzual in standardele de contabilitate , sunt in general compatibile , chiar daca nu intodeauna exact echivalente .

Conform Ordinului MFP 1802/ 2014, „Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii.”

11.Documentarea necesară la elaborarea evaluării

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

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- inspecția bunului



- stabilirea limitelor, ipotezelor generale și ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport (valoarea justă).
- deducerea și estimarea condițiilor speciale, specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR ptr. stabilirea **valorii juste**.

15. Informații utilizate .

Situația juridică a proprietății imobiliare .

Informații privind piața imobiliară specifică (preturi ,etc);

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informații existente pe site-uri de Internet;

Informații furnizate de către agenții imobiliare (Georgia Imobiliare etc .);

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

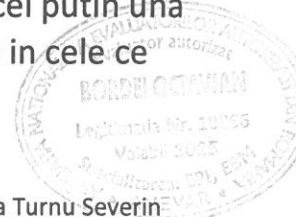
Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare și chirii , din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

16. Ipoteze și ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze și ipoteze speciale menționate în raport sunt :

- evaluarea a fost realizată la comanda Primăriei DTS prin care s-a solicitat un raport de evaluare ptr. raportare financiară , în vederea înscrierii în contabilitatea unității , a unui teren cu S=2257 mp.
- acest raport are menirea de a estima o valoare justă a proprietății identificată și descrisă în raport , în ipoteza în care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată , în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții , în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a caror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă , valoarea estimată este invalidată;



- aspectele juridice (descrierea 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.
- materialul ilustrativ din acest raport a fost inclus doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta in zona a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea 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 .
- evaluatorul a examinat proprietatea in lipsa proprietarului , fotografierea fiind realizata la exterior.
- 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 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.
- 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

17. Clauze de nepublicare .

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

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

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



18. Declarația de Conformitate.

Evaluarea s-a făcut ținând cont de prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR și de legislația fiscală și contabilă aplicabilă.

Orice deviere de la standarde a fost explicată în cuprinsul prezentului raport de evaluare.

Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.

Confirm că :

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici-un aspect al Raportului.
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a inspectat personal proprietatea și nici-o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

19. Responsabilitatea față de terți :

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

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

- clientul acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini clientul.
- clientul acceptă valoarea justă rezultată în condițiile menționate în raport.



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara 37867/16.09.2025 , terenul se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada lazului nr. 52 , nr cadastral 70007 , CF 70007 -Drobeta , identificat ca :

- teren cu S=2257 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

26403/08.12.2020

Acte administrative emise de Primaria 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.

C.Partea a III –a – Sarcini

Act administrative nr. 1267/09.01.2023 emis de Primaria Drobeta

C2.Intabulare , drept de concesiune pe o perioada de 29 de ani si 3 luni incepand cu data semanarii contractului in favoarea lui Blagoe Viorel si Blagoe Elena .

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.5.471 Ha.

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona periferica a municipiului , strada lazului nr. 52 , cartier Banovita .

*Artere principale de circulatie : strada lazului

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada lazului , asfaltata

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential –comercial 40-60 %,
- Rețea de transport în comun în zona– la 600 m
- Unități comerciale în apropiere – la 1500 m
- Unități de învățământ – la 1300 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 2500 m.



- Instituții de cult – 1500 m
- Sedii de bănci – la 1700 m
- Primaria – la 2000 m
- Parcuri – la 2000 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2500 m

Utilități edilitare la limita de proprietate.

- Rețea urbană de energie electrică: *Da*
- Rețea urbană de apă la limita de prop.: *Da*
- Rețea urbană de termoficare la limita de prop : *Nu*
- Rețea urbană de gaze la limita de prop: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare la limita de prop: *Da*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 60% rezidentiale , cu o amplasare semifavorabilă , fara mijloace de transport în comun , in apropiere.

Exista rețele edilitare in sistem centralizat , la limita de proprietate , fara poluare sonora nu de mediu. Ambient civilizat .

Descrierea terenului cu S=2.257 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=2257 mp , se afla pozitionat periferic , in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , cartier Banovita , strada lazului nr. 52 , cu iesire la un drum asfaltat.

Terenul are o forma poligonala simetrica , pozitionat pe directia Est -Vest este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare in sistem centralizat apa +e.e. +canalizare , la limita de prop .

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana completa a terenului

Drumul de acces la teren se constituie din str. lazului , asfaltata , terenul avand iesire la strada 19,79 m. Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 2257 mp :

- la Est – NC 66591
- la Vest – str. lazului
- la Nord – NC 62204
- la Sud - NC 64076 , NC 64077 , NC 66500



ANALIZA PIETEI

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

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

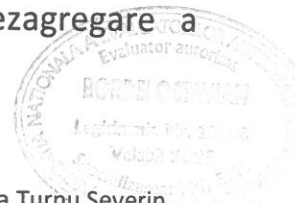
- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste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

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

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

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

Zona analizată este rezidențială



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor **rezidentiale**.

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 in evaluare este instabilitatea piețelor proprietatilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

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

Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă. Existența ei pentru o anumită proprietate la un anumit preț, moment și loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalată în ultimele săptămâni.

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

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

Analiza cererii

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

În domeniul proprietăților imobiliare de tip terenuri libere, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de terenuri de natură celor



supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, posibilitățile de parcare, de manevra, de aprovizionare/desfacere, etc.

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare , reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile , care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru, necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoarele ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat , fezabil financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare .

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit .

Cea mai buna utilizare a unei proprietati , trebuie sa indeplineasca 3 criterii .

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie rezidentiala . Conform observatiilor din zona , pe teren fiind construite 3 cladiri , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , ca posibilitati de dezvoltare , datorate vecinatatilor imediate a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata cu o suprafata medie , forma poligonala simetrica , este cea de teren liber 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 , considera ca singura abordare care poate fi luata in considerare este abordarea prin **Piata** .

Abordarea 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;
- 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 2025* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

Evaluare teren cu S= 2257 mp

Tabel negociere prît

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
2257	945	699	1033
PREȚ OFERTA (EURO)	75,600	62,910	64,496
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 80.0	€ 90.0	€ 62.4
Marja de negociere estimată (%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-8.00	-9.00	-6.24
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	72.00	81.00	56.20

Anexa de calcul

		1 EUR/1 LEU=	29.09.2025	5.0783
Teren intravilan cu S= 2259 mp, numar cadastral 70007				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	2257	945	699	1033
<i>Data ofertei</i>	Sepembrie 2025	similar	similar	similar
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		72	81	56.2
Marja de negociere (-5%) se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate de realitate, conform tabel de negociere.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		72.0	81.0	56.2
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin, ca și în cazul proprietății 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)		72.00	81.00	56.20
Condițiile de finanțare sunt "la piață" ptr. toate comparabilele,				

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		72.00	81.00	56.20
Conditile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzarii)	la piata Septembrie 2025	la piata Septembrie 2025	la piata Septembrie	la piata Septembrie 2025
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		72.00	81.00	56.20
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind luna Septembrie 2025 , fata de subiect care este Septembrie 2025.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
Pret corectat		72.00	81.00	56.20
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A , B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este tot rezidential				
Localizare	Banovita str. Iazului	prelungirea M.Viteazu zona Carrefoaur	cartier Banovita	strada W. Maracineanu , periferic
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	0.0%	7.0%
Preț corectat (Euro / mp)		4	0	4
		75.60	81.00	60.13
Se aplica ajustari de +5% si +7% ptr comparabila A si C situate in zone mai rele si o ajustare de 0% ptr comparabilele B situata in aceiasi zona ..				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	2257	945	699	1033
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-7%	-8%	-6%
		-4.96	-6.31	-3.71
Se aplica ajustari de 0,5% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu $(945-2257)/100 \times 5\% = -6.56\%$, comparabila B se va ajusta cu $(699-2257/100 \times 1\% = -7.79\%$ iar comparabila C se va ajusta cu $(1033-2257/100 \times 0,5\% = -6,17\%$				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere de 19,79 m	Deschidere de 25 m	Nu se cunoaste deschiderea la strada	Nu se cunoaste deschiderea la strada
ajustare pentru deschidere la drum acces (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Deoarece nu se cunoaste deschiderea la strada ptr. toate comparabilele nu se pot aplica ajustari				
Tipul de drum de acces	asfalt	balast	asfalt	asfalt
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		5%	0%	0%
		3.78	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-1.18	-6.31	-3.71

Se aplica ajustari de +55 , ptr. comparabila A care are iesire la un drum balastat fata de subiect care are iesire la un drum asfaltat..

Preț corectat (Euro / mp)		74.42	74.69	56.42
Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	fara utilitati la limita de proprietate	canalizare	apa+e.e
		12%	8%	4%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		8.93	5.98	2.26
Preț corectat (Euro / mp)		83.35	80.67	58.68
Se aplica ajustari de 4%/utilitate , deci comparabila A se va ajusta cu 3 utilitate x 4% +12 % , iar comparabilele B se vor ajusta cu 2 utilitati x 4 % =8% , iar comparabila C se va ajusta cu 1 utilitate 4% = 4%.				
ajustare totală netă		11	0	2
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		15.8%	-0.4%	4.4%
ajustare totală brută		21	12	10
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		29.5%	15.2%	17.6%
Preț corectat (Euro / mp)			80.67	

Suprafata teren exclusiv = **2,257.00** mp

Valoare Euro = 182072.19

Valoare teren exclusiv = 924,617 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **924,620** LEI

Valoarea estimata justa (rot.) =924.620 lei sau 182.070 Euro



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren cu destinatie rezidentiala , cu $S=2.257\text{mp}$, CF 70007 –Drobeta , NC 70007, strada lazului nr.52 , cartier Banovita , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal .

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

VALOAREA DE JUSTA A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	924.620 LEI Echivalent 182.070 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5,0783 lei , valabil ptr. 29 Septembrie 2025

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport.
 - valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.
- Pe piețele imobiliare , valorile pot evolua ascendent sau descendent , o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar 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 35538/29.09.2025
- extrasul de carte funciara 37867/16.09.2025
- planul de amplasament
- comparabile de vanzari terenuri A B si C
- ortofotoplanul zonei

Evaluator Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
Teren cu $S=2.259$ mp , strada I zului nr. 52
Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti



Raport de evaluare ptr. raportare financiara teren cu $S=2.257$, prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Septembrie 2025

1. Terenuri Drobeta Turnu Severin 80 EUR

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă
Valabil din 9/29/2025 10:26:30 AM



Specificatii

Descriere

De vanzare doua parcele de 945 mp si 920 mp cu pretul de 80 de euro mp. Intravilan zona aproximativa (vezi si schita) in spate stanga complex comercial carrefour, prelungirea Splaiul Mihai Viteazu.

In zona se construiesc, deocamdata nu sunt trase utilitati. Acesta este pretul in momentul actual fara utilitati.

ID anunț: 1675757002

dan florea

Vezi toate anunțurile

Tel. 0722/608830



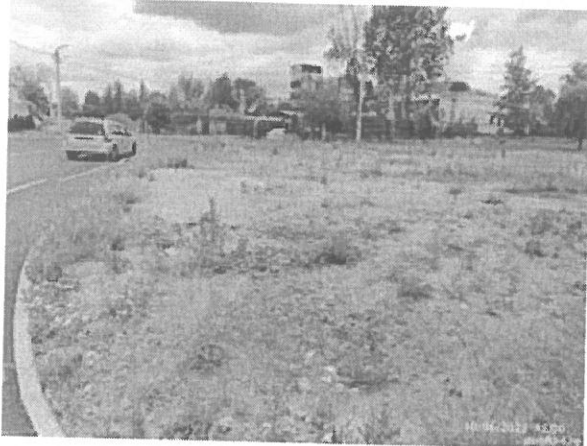
2. Teren intravilan de vanzare Calea Cernetiului nr.5 Drobeta-Turnu Severin

63 000 EUR , 90 Euro/mp

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin

Vezi pe hartă

Valabil din 9/29/2025 4:00:35 PM



Specificatii

Suprafata terenului 699 m²

Amenajare strazi Asfaltate

Utilitati generale Canalizare

Alte caracteristici La sosea

Descriere

Teren de vanzare intravilan in suprafata de 699 mp pe Str. Cernetiului nr.5,Drobeta-Turnu Severin.

Panaete Zaharia

Vezi toate anunțurile

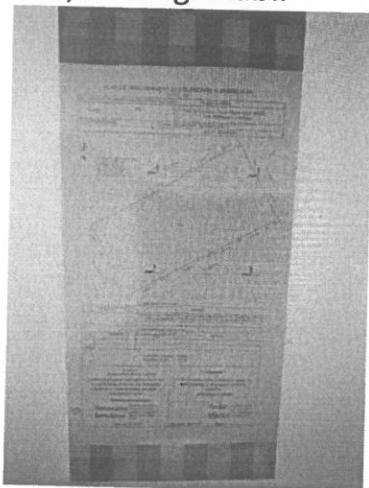
Tel.0744/524148



3. . Postat 02 septembrie 2025

Vand doua terenuri 62 €

Prețul e negociabil



Persoana fizica

Suprafata utila: 1 033 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

(1) Vand 1033 mp teren intravilan situat in severin, pe Walter, la principala, intre case, cu 62 euro/mp, sau vand 364 mp (13x28) din el, la strada, cu 110 euro/mp, (2) Vand 6667 mp teren extravilan situat in sat halanga, la iesire, spre severin, pe partea dreapta, cu 14 euro/mp. Pe cel mare pot sa-l parcelez, 600-1000 mp cu 18 euro/mp, chiar si in rate notariale pe max 1 an.

PRIVAT

Bogdan

Pe OLX din noiembrie 2023

Activ pe 12 septembrie 2025

Trimite mesaj [072 034 0230](https://www.olx.ro/072-034-0230)





**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. 35538/29.09.2025



APROBAT

DIRECTOR,

LĂPĂȘAT 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. 1726/17.01.2025 având ca obiect evaluare proprietăți imobiliare și bunuri mobile, vă rugăm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru raportarea financiară și înscrierea în contabilitate U.A.T. pentru:

1. *Imobilul-teren în suprafață de 2257 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, Str. Iazului, nr. 52, identificat prin NC 70007.*
2. *Imobilul-teren în suprafață de 499 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, Str. Serpentina Roșiori, nr. 1-3, identificat prin NC 54848.*

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 1726/17.01.2025 după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

Felix Nuhaiu

INSPECTOR,

Valentin Zimța



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

• Carte Funciară Nr. 70007 Drobeta-Turnu Severin

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str IAZULUI, Nr. 52

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70007	Din acte: 2.426 Masurata: 2.257	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 70007-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 70007-C2; Constructia C3 inscrisa in CF 70007-C3; TERENUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DE BETON.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
43316 / 01/11/2022		
Act Administrativ nr. 108, din 25/06/2015 emis de PRIMARIA MUN DR TR SEVERIN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 01/11/2022 emis de SC TOPO SURVEY ADG CAD SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 01/11/2022 emis de SC TOPO SURVEY ADG CAD SRL; Act Administrativ nr. 13162, din 28/12/2009 emis de PRIMARIA MUN DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 4426581, din 12/09/2006 emis de MINISTERUL FINATELOR PUBLICE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 16/11/2022 emis de SC TOPO SURVEY ADG CAD SRL; Act Administrativ nr. 4299, din 01/11/2022 emis de ING BANK; Act Administrativ nr. 39311, din 17/10/2022 emis de PRIMARIA MUN DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 293024, din 22/07/2009 emis de SPCLEP DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 21, din 30/03/1999 emis de PRIMARIA MUN DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 106256, din 28/10/2022 emis de PRIMARIA MUN DR TR SEVERIN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN	A1 / B.2
37867 / 16/09/2025		
Act Administrativ nr. 76, din 27/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DROBETA-TURNU SEVERIN; Act Administrativ nr. 91483, din 16/09/2025 emis de PRIMARIA MUN. DR TR SEVERIN -DITL; Act Administrativ nr. 31623, din 29/08/2025 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TR. SEVERIN;		
B2	se notează trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin.	A1

C. Partea III. SARCINI

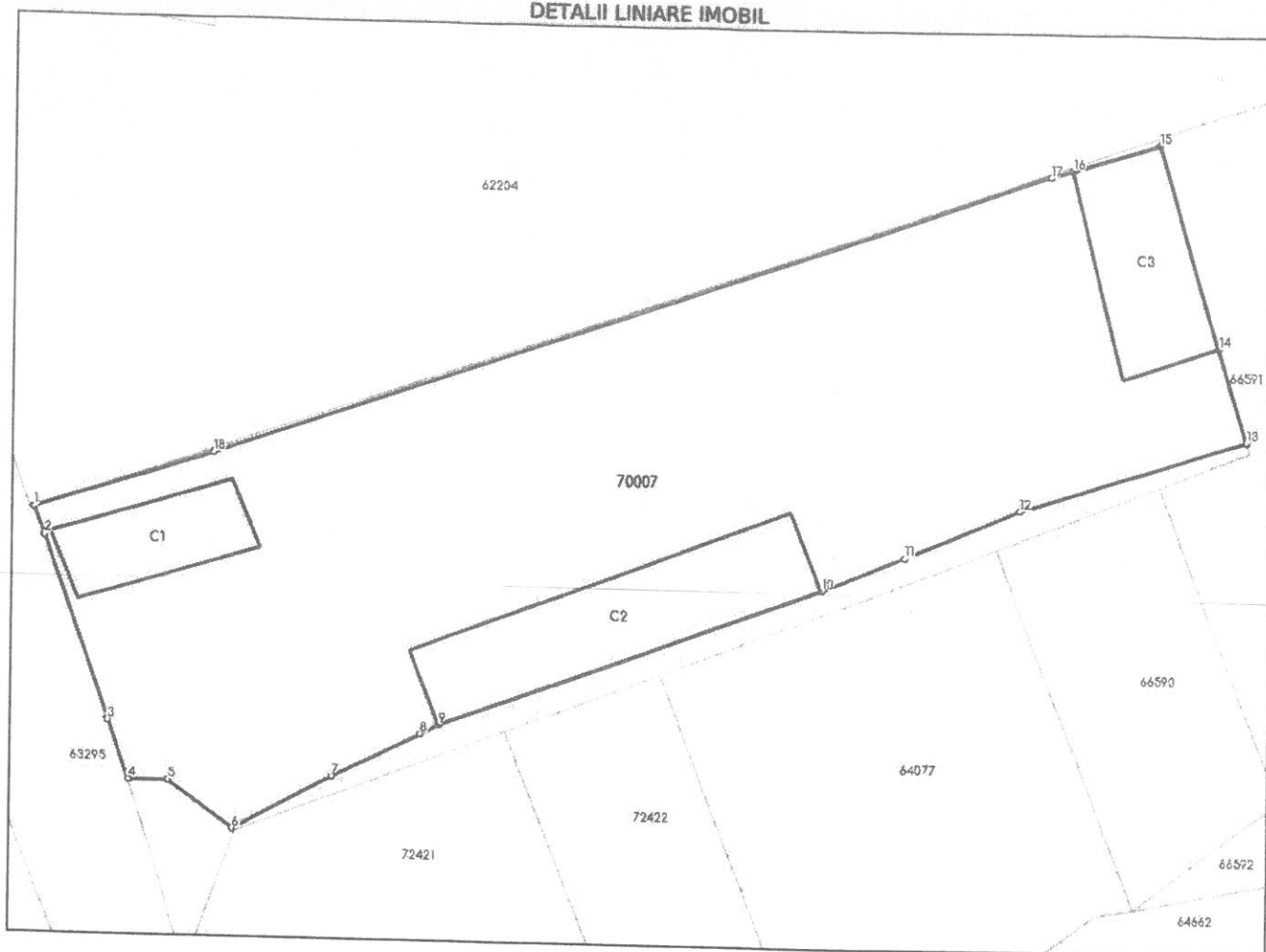
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
38969 / 11/10/2023		
Act Administrativ nr. 1267, din 09/01/2023 emis de PRIMĂRIA DR TR SEVERIN;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 29 ani și 3 luni începând cu data semnării contractului 1) BLAGOE VIOREL 2) BLAGOE ELENA	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70007	Din acte: 2.426 Masurata: 2.257	TERENUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DE BETON.

* 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: 2.426 Masurata: 2.257	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	70007-C1	construcții de locuințe	81,8	Cu acte în CF propriu	An construire:1967; S. construita la sol:81.8 mp; CONSTRUCTIE DE LOCUIT, COMPUSA DIN PARTER, CONSTRUITA IN ANUL 1967.
*A1.2	70007-C2	construcții anexa	197,9	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:197.9 mp; CONSTRUCTIE ANEXA (ATELIER+BARACA METALICA) COMPUSA DIN PARTER, CONSTRUITA IN ANUL 1967.
*A1.3	70007-C3	construcții anexa	122,4	Cu acte în CF propriu	An construire:1967; S. construita la sol:122.4 mp; CONSTRUCTIE ANEXA COMPUSA DIN PARTER, CONSTRUITA IN ANUL 1967.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	2.302
2	3	14.978
3	4	4.812
4	5	3.059
5	6	6.283
6	7	8.77
7	8	7.682
8	9	1.61
9	10	31.481
10	11	6.918
11	12	9.71
12	13	18.583
13	14	7.45
14	15	16.173
15	16	7.085
16	17	1.796
17	18	68.547
18	1	14.512

** 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. 241.

Data soluționării,
16-09-2025

Asistent Registrator,
MIRCEA-NICOLAE SIMTION

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

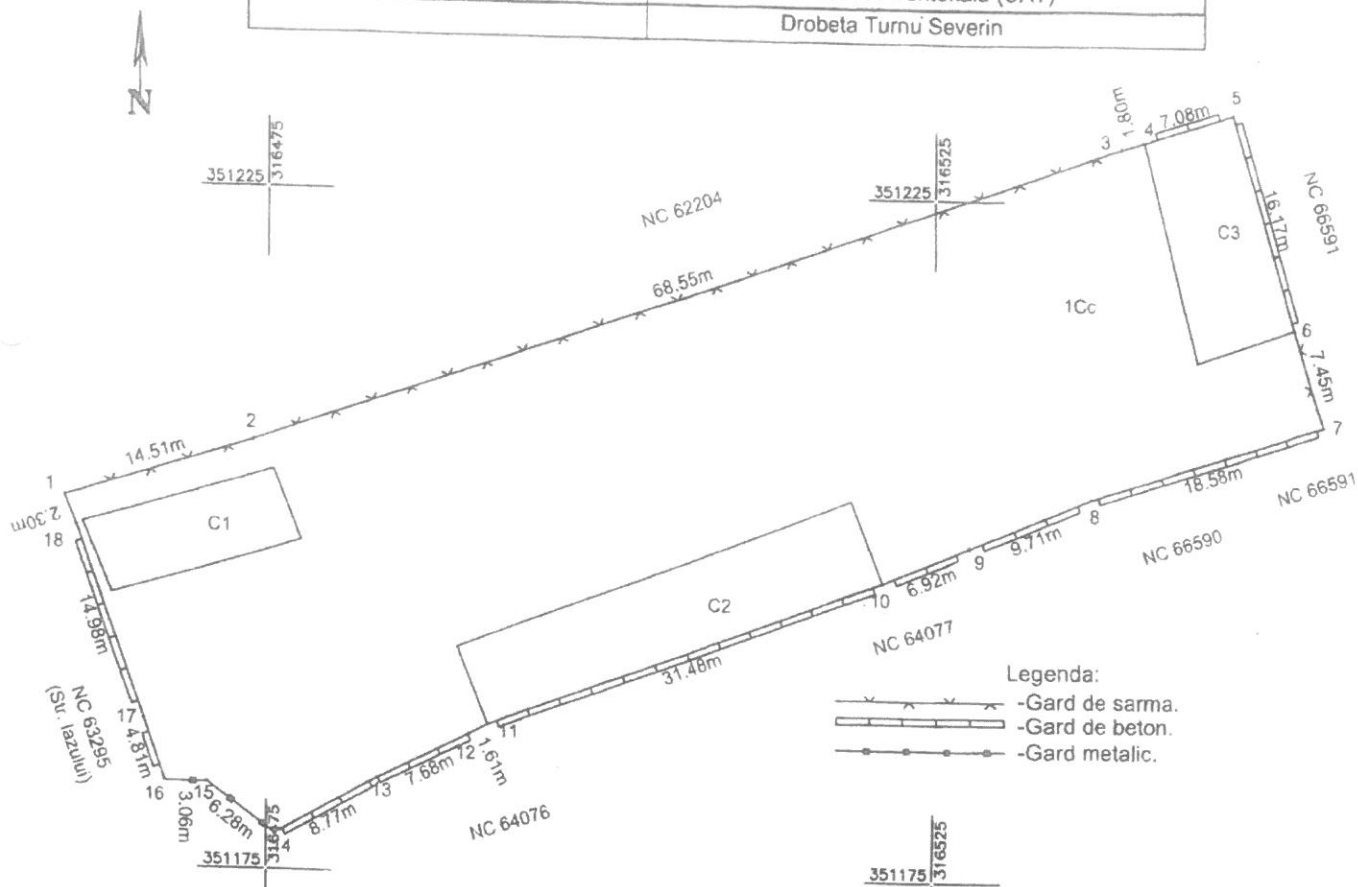
(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
70007	2257	Mun. Dr.Tr.Severin, str. Iazului, nr. 52 Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Drobeta Turnu Severin



Legenda:

- Gard de sarma.
- Gard de beton.
- Gard metalic.

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	2257	Intravilan-Teren este imprejmuit intre punctele 1-4 si 6-7 cu gard de sarma, intre punctele 7-14, 4-6 si 16-1 cu gard de beton, iar intre punctele 14-16 cu gard metalic.
Total		2257	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	82	S. construita desfasurata (Anexa) = 82 mp Anul construirii este 1967.
C2	CA	198	S. construita desfasurata (Anexa-Atelier+baraca metalica) = 198 mp-Anul construirii este 1967.
C3	CA	122	S. construita desfasurata (Anexa) = 122 mp Anul construirii este 1967.
Total	-	402	

Suprafata masurata = 2257 mp
Suprafata din acte = 2426 mp

Executant
SC TOPO SURVEY ADG CAD SRL

Confirm executarea masuratorilor la teren ,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data.....

Marius
Tudor

Digitally signed
by Marius Tudor
Date
2022.11.16
12:03:07 +02'00'

Date: 11.16.2022
COSTINEL ADRIAN GUSMAN

Stampila B.C.P.I

