

Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.82RF/02.10.2025

RAPORT DE EVALUARE ptr. raportare financiara
privind
teren cu destinatie rezidentiala , aferent unui bloc P+3 , cu S=499 mp ,
CF 54848 –Drobeta , NC 54848 , strada Serpentina Rosiori nr.1-3 , municipiul
Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .



Valoarea estimativa justa a terenului = 170.010 LEI sau 33.480 EURO

OCTOMBRIE 2025

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidenciale, 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=499, 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 in limita cunostiintelor si a informatiilor detinute , certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.

Deasemenea certific ca raportul de evaluare ptr. raportare financiara , a fost realizat în concordanță cu urmatoarele reglementări 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. 81/2003 –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

Analizele opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si sunt opinii si 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 vizionarii.

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 legislatia prezentata.



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=499 mp > , situata pe Serpentina Rosiori nr.1-3 , CF 54848 , 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 , aferent unui bloc P+3 , cu S=499 mp , CF 54848 , NC 54848 , strada Serpentina Rosiori nr. 1-3 , 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.)	170.010LEI Echivalent 33.480 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

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

Val unitara = 67,09 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 $S = 499 \text{ mp}$ *
- 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 , aferent unui bloc P+3 , cu S=499 mp , CF 54848 , NC 54848 , strada Serpentina Rosiori nr. 1-3 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

4. Utilizare 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.

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile 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 10 , putandu-se realiza fotografii .

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 reevaluării. În acest scop valoarea reevaluată se substituie valorii de intrare a imobilizărilor corporale .

* cap. 8.2.5.1. art. 123 alin.(1) : În cazul în care , ulterior recunoaşterii iniţiale ca activ , valoarea unui activ imobilizat este determinată pe baza reevaluării activului respectiv , valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziţie/ costului de producţie sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri , regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere valoarea acestuia , determinată în urma reevaluării .

Art.39 din Reglementările menţionate mai sus precizează ca metodele de evaluare , în general , trebuie aplicată în mod consecvent de la un exerciţiu financiar la altul (3 ani).

5.2. IAS 16 prevede ca activele imobilizate corporale deţinute în scopul producţiei sau furnizării de bunuri sau servicii să fie recunoscute în bilanţ , iniţial la cost şi ulterior în conformitate cu modelul bazat pe cost sau pe **valoarea justă**.

Valoarea estimată în raportare financiară este valoarea justă.

Conform Standardelor Internaţionale de Contabilitate IAS 16 : " Valoarea Justă a terenurilor şi clădirilor este determinată în general , după datele de evidenţă de pe piaţă , printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesionişti calificaţi în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea de piaţă determinată prin evaluare (IAS 16 , paragraful 32) .

IAS 16 prevede la paragraful 31 :

" După recunoaşterea ca activ , un element de imobilizări corporale , a carei valoare justă poate fi evaluată credibil , va fi integrat la o valoare reevaluată , aceasta fiind valoarea sa justă la data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior şi orice pierderi acumulate din depreciere"

În standardele de contabilitate , valoarea justă este privită ca fiind sinonimă cu valoarea de piaţă .

Expresia valoarea de piaţă şi termenul de valoare justă aşa cum apare uzual în standardele de contabilitate , sunt în general compatibile , chiar dacă nu întodeauna exact echivalente .

Conform Ordinului MFP 1802/ 2014, „Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidenţă de pe piaţă, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizaţi, 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 informaţii solicitate clientului
- inspecţia bunului
- stabilirea limitelor, ipotezelor generale şi ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului



- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport (valoarea justa).
- 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 : "Piata 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 comandă 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=499 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 căror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă , valoarea estimată este invalidată;
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client



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



18. Declaratia de Conformitate.

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

si de legislatia fiscala si contabila aplicabila.

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

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

Confirm ca :

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

19. Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara 37879/18.09.2025 , terenul se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , Serpentina Rosiori nr.1-3 , nr cadastral 54848 , CF 54848 -Drobeta , identificat ca :

- teren cu S=499 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

26403/08.12.2020

Acte administrative emise de Primaria Drobeta Turnu Severin..

B2. Intabulare , drept de proprietate in rangul incheierii nr. 16038/13 .12.2006 , 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

Nu exista sarcini .

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 , Serpentina Rosiori nr.1-3 .

* Artere principale de circulatie : Prolungirea Carpati

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: Prolungirea Carpati . asfaltata 7)% si balastata 30%.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential 100 %,
- Rețea de transport în comun in zona– nu exista
- Unități comerciale în apropiere – la 1700 m
- Unități de învățământ – la 2000 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 3000 m.
- Instituții de cult – 1500 m
- Sedii de bănci – la 2500 m
- Primaria – la 2500 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 100% rezidentiala , 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=499 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=499 mp , se afla pozitionat periferic , in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , Serpentina Rosiori nr. 1-3 , cu iesire la un drum balastat

Terenul are o forma poligonala simetrica , pozitionat pe directia Nord –Sud 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 Prelungirea Carpati , balastata , terenul avand iesire la alea , de 12,41m. Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 499 mp :

- la Est – Lot 1
- la Vest – Lot 1
- la Nord – Lot 1
- la Sud - Lot 1



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 ofertă;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

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

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

Zona analizată este 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 insa in 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 pana 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 si starea de instabilitate instalata in ultimele saptamani.

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

Se preconizeaza o scadere a preturilor, datorata scaderii cererii pentru asemenea proprietati si a lipsei de interes din partea potentialilor cumparatorii.

Analiza cererii

Usor mai redusa, in comparatie cu oferta, dar in stagnare la momentul actual, motivată de lipsa de lichiditati a potentialilor cumpărători, crizei imobiliare care se preconizeaza a se instala datorita starii de urgente in care se afla tara, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergente 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 natura celor



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

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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 construita o cladire , 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 inspectia 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= 499 mp

Tabel negociere prēt

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
499	500	1033	450
PREȚ OFERTA (EURO)	35,000	64,046	24,750
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 70.0	€ 62.0	€ 55.0
Marja de negociere estimată (%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-3.50	-3.10	-2.75
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	66.50	58.90	52.25

Anexa de calcul

		1 EUR/1 LEU=	29.09.2025	5.0783
Teren intravilan cu S= 499 mp, număr cadastral 54848				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	499.0	500	1033	450
<i>Data ofertei</i>	Sepembrie 2025	similar	similar	similar
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		66.5	58.9	52.25
Marja de negociere (-5%) se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri 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		66.5	58.9	52.3
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		0%	0%	0%
finanțare (Euro/mp)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		66.50	58.90	52.25
Condițiile de finanțare sunt "la piață" ptr. toate comparabilele,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		66.50	58.90	52.25
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	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%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		66.50	58.90	52.25
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%
		0	0	0
Pret corectat		66.50	58.90	52.25
Nu se aplica ajustari de ptr comparabilele A, B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este tot rezidential				
Localizare	prelungirea Carpati spre statia de 110 Kv	str. Socului , zona Aeroport	strada W. Maracineanu , periferic	strada W. Maracineanu , periferic
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-3.0%	0.0%	0.0%
		-2	0	0
Preț corectat (Euro / mp)		64.51	58.90	52.25
Se aplica ajustari de -3% ptr comparabila A si o ajustare de 0% ptr comparabilele B si C situate in zone similare.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	499.0	500	1033	450
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		0%	-5%	1%
		0.00	-2.95	0.52
Se aplica ajustari de 1% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (499-500)/100x1% = -0% , comparabila B se va ajusta cu (499-1033/100 x1% = - 5 % iar comparabila C se va ajusta cu (499-450)/100 x1% = +0,5%				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere de 12.4 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	balast	balast	balast	balast
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		0.00	-2.95	0.52
Nu se pot aplica .ajustari , toate comparabilele au iesire la drunuri balastate , ca si subiectul aflat in evaluare.				

Preț corectat (Euro / mp)		64.51	55.96	52.77
Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	apa+e.e	Fara utilitati la limita de prop.	Fara utilitati la limita de prop.
		4%	12%	12%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		2.58	6.71	6.33
Preț corectat (Euro / mp)		67.09	62.67	59.11
Se aplica ajustari de 4%/utilitate, deci comparabila A se va ajusta cu 1 utilitate x 4% =4%, iar comparabilele B si C se vor ajusta cu 3 utilitati x 4 % =12%.				
ajustare totală netă		1	4	7
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		0.9%	6.4%	13.1%
ajustare totală brută		5	10	7
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		6.9%	16.4%	13.1%
Preț corectat (Euro / mp)		67.09		

Suprafata teren exclusiv = **499.00 mp**
Valoare Euro = **33477.91**
Valoare teren exclusiv = **170,011 LEI**
Valoare totala teren rotunjita = **170,010 LEI**

Valoarea justa (rot.) =170.010 lei sau 33.480 Euro



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect, evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren cu destinație rezidențială, aferent unui bloc P+3, cu S=499 mp, CF 54848, NC 54848, strada Serpentina Rosiori nr.1-3, municipiul Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți

Identificarea a fost realizată la fața locului, zonal.

În urma aplicării unei singure abordări de evaluare, Piața a rezultat următoarele valori:

VALOAREA DE JUSTA A PROPRIETĂȚII, DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIAȚA (rot.)	170.010 LEI Echivalent 33.480 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

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

Val unitară = 67,09 E/mp

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 și 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 37879/16.09.2025
- planul de amplasament
- comparabile de vânzări terenuri A B și C
- ortofotoplanul zonei

Evaluator Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



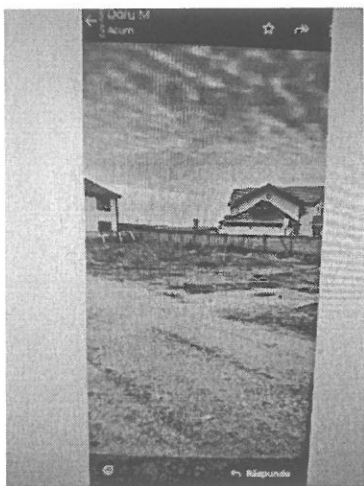
Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu S=499 mp , Serpentina Rosiori nr.1-3
 Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti



Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Septembrie 2025

1. Postat 28 septembrie 2025

Vand 2 parcele de 500mp.la 300m distanta de Carrefour, 70 €
Prețul e negociabil



Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m² sau 2 x 500 mp

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 1000 mp.parcelat în 2 parcele de 500mp.str.Socului, între case.
Teren plan, front stradal 25m, situat la 300m de Severin Shopping Center.

PRIVAT

Doru Murgea

Pe OLX din noiembrie 2022

Activ pe 26 septembrie 2025

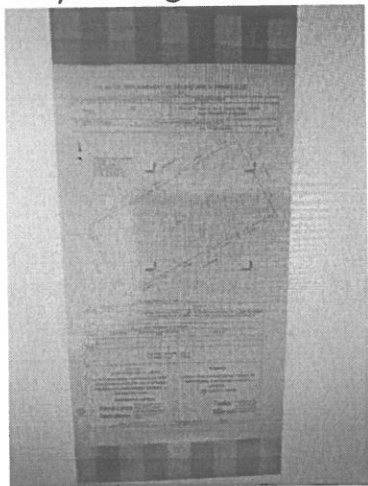
Trimite mesaj [072 888 1857](tel:0728881857)



2. 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

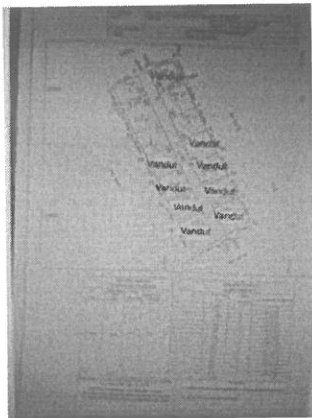
Activ pe 12 septembrie 2025

Trimite mesaj [072 034 0230](tel:0720340230)



3.Postat 10 septembrie 2025

Teren intravilan(parcelat) Walter Maracineanu **55 €**



Persoana fizica

Suprafata utila: 450 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

2 parcele dimensiuni diferite de la 420 - 580 mp cu PUZ APROBAT de vanzare in strada prelungirea walter maracineanu.. strada cedata si acceptata de primarie..

pretul este de 55 € mp

Pt mai multe detalii: 0740783568.

PRIVAT

Alin

Pe OLX din mai 2015

Activ pe 10 septembrie 2025

Trimite mesaj [074 078 3568](tel:0740783568)





**MUNICIPIUL DROBETA TURNU
SEVERIN**

Dirrecția 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, 29.09.2015



APROBAT

DIRECTOR,

LĂPĂDĂŢĂ 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.

ŞEF SERVICIU,

Felix Nuhaiu

INSPECTOR,

Valentin Zimța



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54848 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	37879
Ziua	16
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194755745



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 SERPENTINA ROSIORI, Nr. 1-3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54848	499	Constructia C1 inscrista in CF 54848-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26403 / 08/12/2010		
Act Normativ nr. 80581, din 06/06/2008 emis de CJSDPAT Mehedinti (certificatul de deces seria DR,nr. 994342/18.02.2008,anexa nr. 24-nr. 35680/14.04.2009,Dispozitia de restituire nr. 1241/26.03.2009,procesul verbal nr. 7257/02.04.2009 emise de Primaria Municipiului Dr Tr Severin,Ordinul Prefectului nr. 216/F din 01.10.2008,Titulul de proprietate nr. 80398/15.05.2008 emis de CJSDPAT Mehedinti,procesul verbal nr. 15567/03.09.2007 emis dePrimaria Municipiului Dr Tr Severin,certificatul de mostenitor nr. 147/09.10.2001 de BNP Scurtu Eugenia in dosar nr. 162/2001,contractul de intretinere aut. nr. 700/20.02.2006 de BNP Ion Andreca,sentinta civila nr. 3162/06.07.2006 pronuntata de Judecatoria Dr Tr Severin in dosar nr. 5471/2006, sentinta civila nr. 5808/03.12.2007 pronuntata de Judecatoria Dr Tr Severin in dosar nr. 8780/225/2007, anexanr. 24-nr. 35645/30.03.2009,titulul de proprietate nr. 73599/13.0.2001 emis de CJSDPAT Mehedinti);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in rangul incheierii nr. 16038/13.12.2006, cu titlul domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR TR SEVERIN <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50737/Drobeta-Turnu Severin, inscrista prin incheierea nr. 8453 din 16/06/2009;</i>	A1
37879 / 16/09/2025		
Act Administrativ nr. 77, din 27/03/2025 emis de CONSILUL 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. 31626, din 29/08/2025 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN;		
B5	se notează trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Drobeta Turnu Severin	A1

C. Partea III. SARCINI .

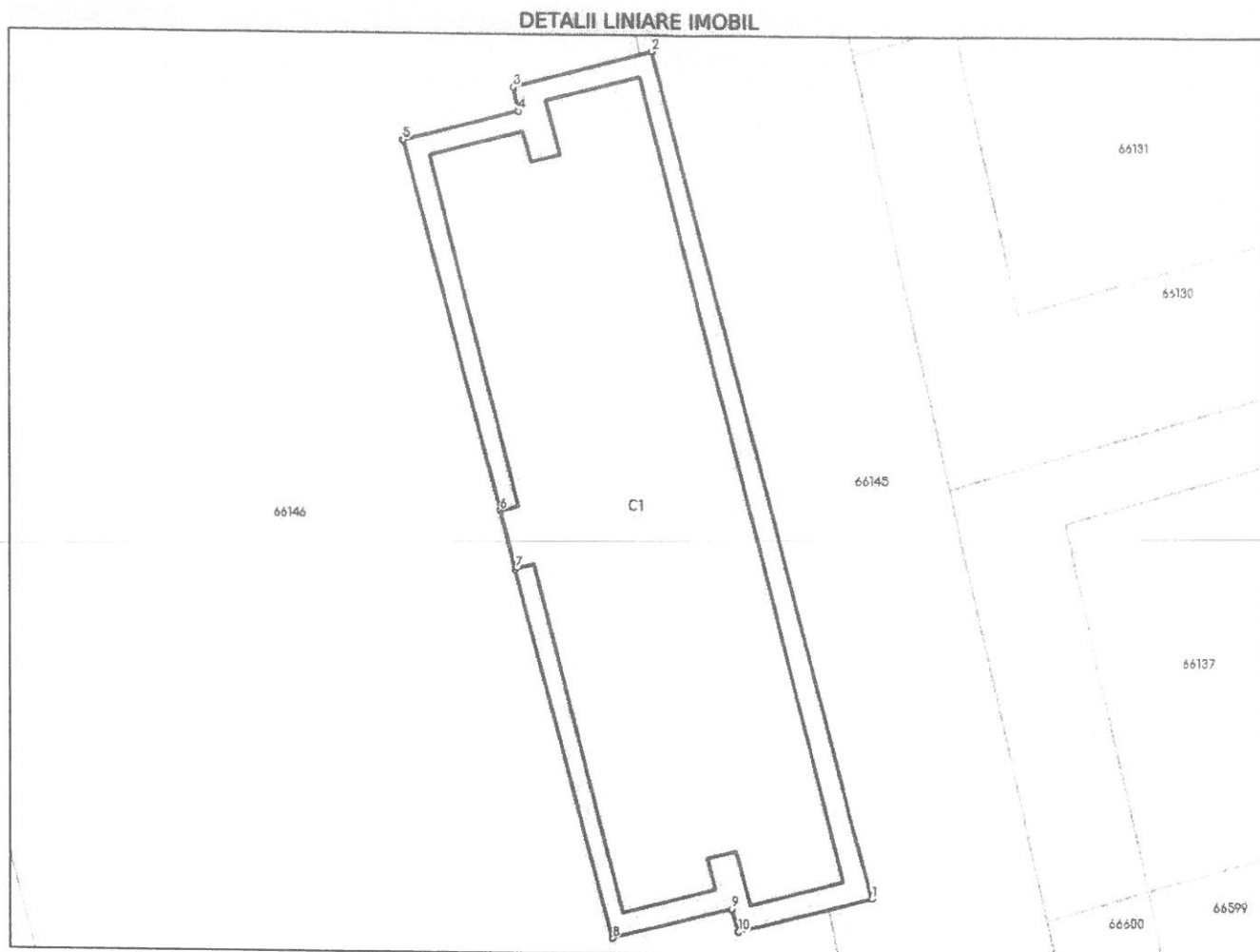
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 54848 Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54848	499	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	499	1/5	1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	54848-C1	construcții de locuințe	396	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:396 mp; PARTER:18 CAMERE, 8 WC-URI, 4 HOLURI, 4 CABINE DUS, 1 CASA SCARII, 2 BAI ETAJ1:19 CAMERE, 4 CABINE DUS, 8 WC-URI, 2 BAI,3 HOLURI, 1 CASA SCARII ETAJ2:19 CAMERE, 4 CABINE DUS, 8 WC-URI, 2 BAI,3 HOLURI, 1 CASA SCARII ETAJ3:19 CAMERE, 4 CABINE DUS, 8 WC-URI, 2 BAI,3 HOLURI, 1 CASA SCARII MANSARDA:17 CAMERE, 4 CABINE DUS, 2 BAI, 2 WC-URI, 1 CASA SCARII, 1 HOL PARTER:18 CAMERE, 8 WC-URI, 4 HOLURI, 4 CABINE DUS, 1 CASA SCARII, 2 BAI ETAJ1:19 CAMERE, 4 CABINE DUS, 8 WC-URI, 2 BAI,3 HOLURI, 1 CASA SCARII ETAJ2:19 CAMERE, 4 CABINE DUS, 8 WC-URI, 2 BAI,3 HOLURI, 1 CASA SCARII ETAJ3:19 CAMERE, 4 CABINE DUS, 8 WC-URI, 2 BAI,3 HOLURI, 1 CASA SCARII MANSARDA:17 CAMERE, 4 CABINE DUS, 2 BAI, 2 WC-URI, 1 CASA SCARII, 1 HOL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	41.096
2	3	6.787
3	4	1.157
4	5	5.65
5	6	17.883
6	7	2.849
7	8	17.976
8	9	5.815
9	10	1.12
10	1	6.597

** 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

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
IULICA PILĂNOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(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>

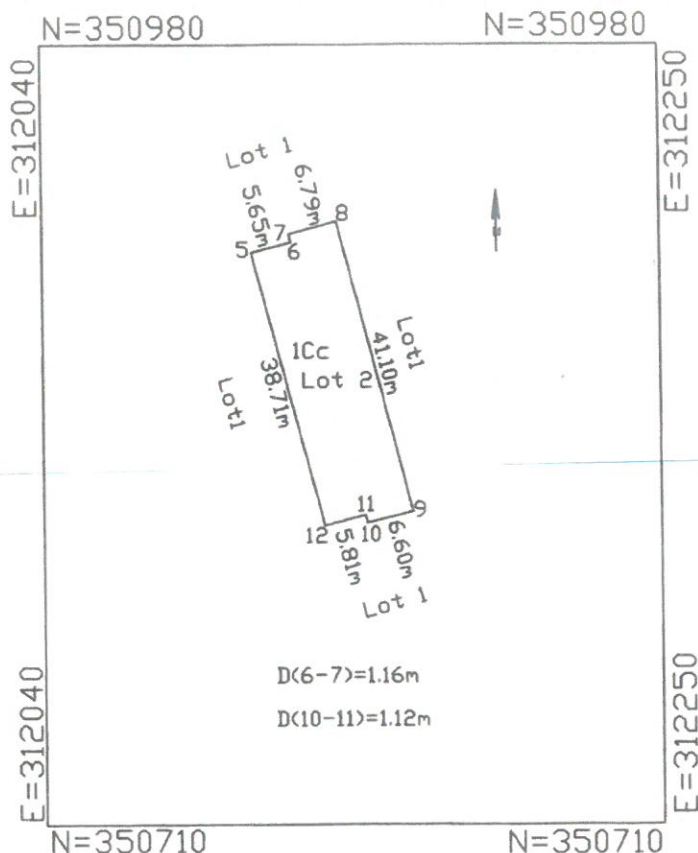
Ad.



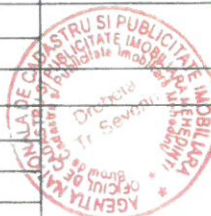
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE IMOBILULUI – LOT 2

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
54848	499 mp	Dr.Tr.Severin, Strada Serpentina Rosiori, nr.1-3, T1/5, P1 Județul Mehedinți., LOT 2
Carte Funciara Nr.	UAT	Dr.Tr.Severin

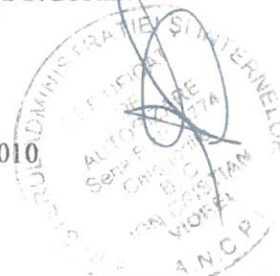


A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosința	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare	Mențiuni
1	Cc	499 mp	lei	LOT 2
Total		499 mp	lei	
B. Date referitoare la construcții				
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiecție STEREO 70				
Pct.	E (m)	N (m)		
5	312 146.365	350 923.087		
6	312 151.836	350 924.496		
7	312 151.591	350 925.627		
8	312 158.153	350 927.360		
9	312 168.605	350 887.615		
10	312 162.204	350 886.019		
11	312 161.875	350 887.090		
12	312 156.239	350 885.660		
Suprafața totală măsurată = 499 mp				
Suprafața din acte = 14 737 mp				
			Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date	



Executant
SC.Geomir SRL

Data: 22.11.2010



25333 / 29.11.2010