

Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.89T/23.10.2025

RAPORT DE EVALUARE
privind

teren intravilan curti –constructii cu destinatie rezidentiala , imprejmuit cu gard din beton , cu S=316 mp , CF 71596–Drobeta , NC 71596 , Certificat de Urbanism nr. 1073/05.09.2025 , strada Rascoalei din 1907 nr. 28A , cartier Schela Cladovei , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .



Val. estimata de piata a terenului = 95.680 LEI sau 18.800 EURO

OCTOMBRIE 2025

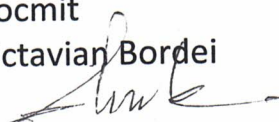
Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Raport de evaluare teren cu S=316 mp, prop. UAT Drobeta Turnu Severin , concesiune

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate.....	pag.3
Sinteza evaluarii....	pag.4
Premizele evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Cea mai buna utilizare.....	pag.17
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.22
Fotografii.....	pag.24
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Evaluator Octavian Bordei




Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific în limita cunoștințelor și a informațiilor detinute , certific ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2025 , analizele opiniile și concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și sunt opinii și concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

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

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

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

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

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



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 38218/20.10.2025 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 intravilan curti -constructii cu S=316 mp**> , situata pe strada Rascoalei din 1907 nr.28A , 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 de evaluare , depus la Directia 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 intravilan curti -constructii , cu S=316 mp , CF 71596–Drobeta , NC 71596 , Certificat de Urbanism nr. 1073/05.09.2025 , strada Rascoalei din 1907 nr. 28A , cartier Schela Cladovei , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	95.680 LEI Echivalent 18.800 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 59,50 Euro/mp
1Euro= 5,0890 lei , valabil ptr. 21 Octombrie 2025



Calculul valorii de concesiune ptr. 316 mp de teren .

Concesiunea se face ptr. 49 de ani , dar cu plata in 25 de ani .

Plata anuala a redeventei concesiunii de 49 de ani si platibila in 25 de ani:

- 95.680 lei : 49 ani x 49/25 = 3.827 lei/an (752 Euro/an) .

Plata lunara a redeventei , ptr. o concesiune de 49 de ani , platibila in 25 de ani : -

- 3.827 lei/an : 12 luni = 319 lei / luna (62,70 Euro/luna).

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 intravilan curti constructii cu S=316 mp .
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la 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 intravilan curti -constructii , cu S=316 mp , CF 71596–Drobeta , NC 71596 , Certificat de Urbanism nr. 1073/05.09.2025 , strada Rascoalei din 1907 nr. 28A , cartier Schela Cladovei , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

4.Utilizarea desemnata

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

5.Baza evaluarii .

Evaluarea executata in prezentul raport , este in concordanta cu cerintele clientului si reprezinta valoarea de piata , stabilita in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2025.

Conform acestor standarde :

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

6.Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

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



6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu $S= 316$ mp a putut fi identificat exact , pe strada Rascoalei din 1907 nr. 28 A , existând un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament.

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 de piata a proprietatii.

Valoarea este una globala , conform tranzactiilor de pe piata specifica.

7. Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 21.10.2025.

Data raportului este 23.10.2025.

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 5,0890 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 21 Octombrie 2025 , ora 10 , in lipsa proprietarului , cu un extras de carte funciara valid si un plan de amplasament..

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2025 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluarii .

Proprietatea evaluata este de natura unor proprietati imobiliare de tip "teren intravilan cu sarcini constructive ".

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

11. Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza si in spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR intrate in vigoare la 01.07.2025 astfel :

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii
- **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Codul deontologic
- Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :
- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu



12. Informatii utilizate

Suprafata terenului materializat intr-un extras de carte funciara prezentat
 .Informatii privind piata imobiliara specifica(preturi ,etc);
 Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
 Baza de date a evaluatorului;
 Informatii existente pe site-uri de Internet;
 Informatii furnizate de catre agentii imobiliare (Georgia Imobiliare etc .);
 Ziarele locale ale municipiului Drobeta Turnu Severin : "Piata Severineana" .
 Site-ul www.OLX.ro
 Piata imobiliara referitoare la ofere si cereri de proprietati imobiliare similare din zona in care se situeaza proprietatea supusa evaluarii.

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

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

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

13.1. Ipoteze:

- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa proprietarului , cu un extras de carte funciara .
- evaluatorul a avut la dispozitie un plan de amplasament .
- terenul cu S= 316 mp a putut fi identificat pe strada Rascoalei din 1907 nr. 28 A , ca teren imprejmuit cu sarcini constructive (sopron) si cu destinatie rezidentiala..

Evaluatorul a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie. Acest lucru nu a putut fi identificat nici in teren.

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

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

- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel puțin una



din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;

- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- materialul ilustrativ din acest raport a fost inclus doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
- prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii , dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea din planul de situatie al proprietatii evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie planul de general de situatie , aflat la dispozitie evaluatorului , se considera a fi corect , dar nu se asuma nici o responsabilitate in acesta privinta.
- evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
- daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- la momentul evaluarii , terenul a putut sa fie identificat exact , in baza plansei cadastrale si a vecinilor din zona , existand strazi si zone marcate .
- raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

13. Clauze de nepublicare .

Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

Raport de evaluare teren cu S=316 mp, prop. UAT Drobeta Turnu Severin , concesiune



acestui. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, perioadă în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextual economic general, când are loc operațiune de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specific și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta, la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și pentru uzul clientului și destinatarului. Nu accept nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

4. 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.

15. 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.

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridică a proprietății imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara prezentat 35660/03.09.2025 , terenul cu S=316 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Rascoala din 1907 nr.28A , nr cadastral 71596 , CF 72506 -Drobeta , avand :

- teren cu S=316 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

32032/20.08.2024

Act notarial nr.144/14.08.2024 emis de Serban Cosmin Alexandru

B1. Se infiinteaza cartea funciara nr. 71596 a imobilului cu nr cadastral 71596/UAT Drobeta , rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr cadastral 55721 inscris in Cartea Funciara 55721.

Act normativ emis de Primaria Drobeta Turnu Severin

Act notarial nr. 1448/14.08.2024 emis de Serban Cosmin Alexandru

B6. Intabulare , drept de proprietate , cu titlu de drept cumparare si partaj , in domeniul privat dobandit prin Conventie , in favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin cota de 1/1.

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 , Caritier Schela Cladovei , strada Rascoala din 1907 nr 28 A ,

* Artere principale de circulatie : strada Rascoala din 1907

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada Rascoala din 1907 , asfaltata.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential 100 %,
- Rețea de transport în comun – la 200 m
- Unități comerciale în apropiere – magazine de cartier
- Unități de învățământ – Scoala generala la 1200 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 3500 m.

- Instituții de cult – 700 m
- Sedii de bănci – la 3000 m
- Primaria – la 3000 m
- Parcuri – la 3000 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 600 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 **favorabilă** , cu mijloace de transport în comun , in apropiere.

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

Descriere terenului intravilan , S=316 mp .

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=316 mp , se afla pozitionat periferic , in intravilanul municipiului Drobeta Turnu . strada Rascoala din 1907 nr. 28A , cu iesire la strada de 11,56 m.

Terenul are o forma poligonala Asimetrica , pozitionat pe directia Est -Vest , este usor in panta si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare in sistem centralizat apa +e.e.+canal , in 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 strada Rascoala din 1907 . Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 316 mp :

- la Est – NC 63054
- la Vest – NC 63504
- la Nord – Domeniu Public
- 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 sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și 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 în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietatilor evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției 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 urbană și aparține unei zone de tip rezidențial –comercială..

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 potențialilor cumpărători.

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 află 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 industriale, 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 spații 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 juridică 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 trebuie să fie 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 rezidential –comerciale.. Conform observatiilor din zona , a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a faptului ca terenul nu este liber de sarcini constructive , avand construit pe el o baraca , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** . Practic , tinand cont de amplasarea terenului , cu posibilitati de dezvoltare datorate vecinatatilor imediate , de cererea solicitantului de concesiune (residential) si a Certificatului de Urbanism ,terenul avand o suprafata de 316 mp care permite constructii cu fundatii definitive , utilizarea ptr. proprietatea evaluata este cea de **teren intravilan curti- constructii cu destinatie rezidentiala** .

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , considera ca singura abordare care poate fi luata in considerare este abordarea prin Piata .

1.Evaluare prin Piata

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

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

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

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

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare
- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Raport de evaluare teren cu S=316 mp, prop. UAT Drobeta Turnu Severin , concesiune



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= 316 mp

Tabel negociere prîț

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
316	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 (5-20%)	-20%	-20%	-20%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-14.00	-12.40	-11.00
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	56.00	49.60	44.00

Grila de calcul

		1 EUR/1 LEU=	21.10.2025	5.089
Teren intravilan cu S= 316mp , numar cadastral 71596				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	316.0	500	1033	450
Data ofertei	Octombrie 2025	Sept.2025	Oct.2025	Sept.2025
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		56	49.6	44
Marja de negociere (-5%)se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat 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%
Pret corectat		0	0	0
		56.0	49.6	44.0
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin , ca si in cazul proprietatii subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		56.00	49.60	44.00
Condițiile de finanțare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				

Raport de evaluare teren cu S=316 mp, prop. UAT Drobeta Turnu Severin , concesiune



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		56.00	49.60	44.00
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Octombrie 2025	la piata Septembrie 2025	la piata Oct 2025	la piata Septembrie 2025
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		56.00	49.60	44.00
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind luna Septembrie si Octombrie 2025 , fata de subiect care este Octombrie 2025.				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		56.00	49.60	44.00
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	Cartier Schela -str. Rascoalei	str. Socului , zona Aeroport	strada W. Maracineanu , periferic	strada W. Maracineanu , periferic
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		2.0%	2.0%	2.0%
		1	1	1
Preț corectat (Euro / mp)		57.12	50.59	44.88
Se aplica ajustari de 2% ptr comparabilele A B si C situate in zone mai putin bune, fata de subiect				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	316.0	500	1033	450
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-2%	-7%	-1%
		-1.05	-3.54	-0.60
Se aplica ajustari de 1% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (316-500)/100x1% = -1.84% , comparabila B se va ajusta cu (316-1033/100 x1% = - 7% iar comparabila C se va ajusta cu (316-450)/100 x1% = -1,34%				
Deschidere la strada sau drum de acces urban	deschidere de 11.56 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	balast	balast
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		2%	2%	2%
		1.14	1.01	0.90
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		0.09	-2.53	0.30
Se aplica ao ajustare de +2% ptr. comparabilele A B si C care au iesire la un drum balastat , fata de subiect care are iesire la un drum asfaltat.				

Preț corectat (Euro / mp)		57.21	48.06	45.18
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)		2.29	5.77	5.42
Preț corectat (Euro / mp)		59.50	53.83	50.60
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		3	4	7
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		6.2%	8.5%	15.0%
ajustare totală brută		6	11	8
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		10.0%	22.8%	17.7%
Preț corectat (Euro / mp)		59.50		

Suprafata teren exclusiv = **316.00 mp**
 Valoare Euro = **18802**
 Valoare teren exclusiv = **95,683 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita = **95,680 LEI**

Valoarea de piata a terenului ar putea fi (rot) = 18.800 Euro sau 95.680 lei
 Valoarea unitara a terenului = 59,50 E/mp, 1 Euro = 5,0890 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti –constructii cu destinatie rezidentiala , imprejmuit cu gard din beton , cu S=316 mp , CF 71596–Drobeta , NC 71596 , Certificat de Urbanism nr. 1073/05.09.2025 , strada Rascoalei din 1907 nr. 28A , cartier Schela Cladovei , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

Ptr. terenul aflat in evaluare a putut fi prezentat un extras de carte funciara valid. La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini ,fiind imprejmuit si avand construit pe el un sopron.

Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal .

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Sepembrie si Octombrie 2025.

In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii) au rezultat urmatoarele valori de piata :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	95.680 LEI Echivalent 18.800 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului = 59,50 Euro/mp

1Euro= 5,0890 lei , valabil ptr. 21 Octombrie 2025

Calculul valorii de concesiune ptr. 316 mp de teren .

Concesiunea se face ptr. 49 de ani , dar cu plata in 25 de ani .

Plata anuala a redeventei concesiunii de 49 de ani si platibila in 25 de ani:

- 95.680 lei : 49 ani x 49/25 = 3.827 lei/an (752 Euro/an)).

Plata lunara a redeventei , ptr. o concesiune de 49 de ani , platibila in 25 de ani : -

- 3.827 lei/an : 12 luni = 319 lei / luna (62,70 Euro/luna).

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

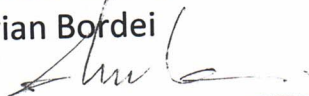


- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare
- cererea petitionarului de concesiune
- extras de carte funciara
- certificat de urbanism
- plan de amplasament
- ortofotoplan
- comparabile de vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu S=316 mp , strada Rascoala din 1907 nr. 28 A
 Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti

Imagini din zona –str. Rascoala din 1907



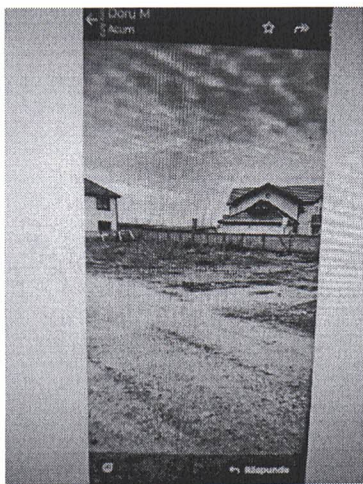
Imagini cu terenul



Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Octombrie 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

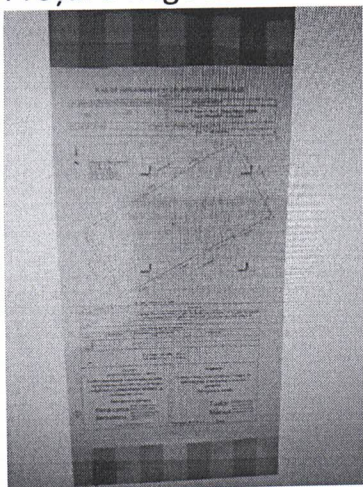
Trimite mesaj [072 888 1857](tel:0728881857)



2. Postat 02 octombrie 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

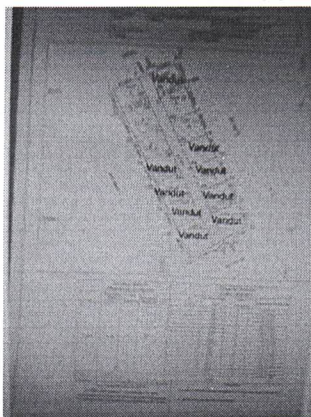
Activ pe 12 septembrie 2025

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

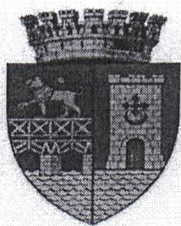
Alin

Pe OLX din mai 2015

Activ pe 10 septembrie 2025

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





MUNICIPIUL
DROBETA TURNU SEVERIN
Direcția Patrimoniu
Telefon: 0252.31.43.79 Fax:
0252.31.63.17

E-mail:
primaria@primariadrobeta.ro



DIRECTOR,
Radu Lăpădat



NOTA DE COMANDĂ
NR. 38218 / 20.8.2025
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 terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru :

1. Imobilul teren în suprafață de 316 m², situat în loc. Schela Cladovei, str. Răscoala din 1907, nr.28A, identificat cu NC 71596;
2. Imobilul teren în suprafață de 612 m², situat în loc. Gura Văii, identificat cu NC 60664.

Raportul de evaluare este necesar în sensul demarării procedurilor legale privind concesionarea.

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 Licitatii,
Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofțeru

Inspector,
Mădălina Trașcă

04.08.2025
Buc. Jurnalele Legale
Procedura de executie

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI	
DROBETA TR. SEVERIN	
INREGISTRAT NR.	28622
2025 LUNA 08	ZIUA 09

Susținutul de-așezat Stefan, cu
domiciliul în str. Feretaru, str.
Lăscăra din 1907 nr. 284,
de la care s-a primit prezenta adeverință
de la care s-a solicitat conexiunea la rețeaua
de apă caldă de 315 mp, pentru a se
afect în vecinătatea terenului proprietate
substanțului și să se realizeze și să se
de către mine și familia mea de a
realiza pe lângă de timp.
Deoarece terenul a fost ocupat și
a fost montat de către substanțului
toată rețeaua și toate de
construcție au fost.
Precizat că toate construcțiile
la care se are în vedere

Ștefan Ștefan de num. str. Feretaru



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71596 Drobeta-Turnu Severin

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mehedinți, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Schela Cladovei, Str RASCOALA DIN 1907, Nr. 28A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71596	316	Teren imprejmuit; TEREN NEIMPREJMUIT PE LATURA DE VEST, RESTUL TERENULUI FIIND IMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32032 / 20/08/2024		
Act Notarial nr. 1447, din 14/08/2024 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 71596 a imobilului cu numarul cadastral 71596 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55721 inscris in cartea funciara 55721;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 21/06/2024 emis de Ing. Bărbulescu Elena-Larisa; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 21/06/2024 emis de Ing. Bărbulescu Elena-Larisa; Act Administrativ nr. 504054, din 05/02/2016 emis de SPCLEP Dr Tr Severin; Act Administrativ nr. 2793, din 17/05/2000 emis de OCPI Mehedinți; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 21/06/2024 emis de Ing. Bărbulescu Elena-Larisa; Act Administrativ nr. 518239, din 04/08/2016 emis de SPCLEP Dr Tr Severin;		
B4	se notează actualizarea informațiilor cadastrale în sensul introducerii geometriei în baza de date - actualizare din locale în stereo și re poziționarea imobilului conform noului plan de amplasament și delimitare - anexă la partea I-a cărții funciare. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55721/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 24718 din 21/06/2024;</i>	A1
Act Notarial nr. 1448, din 14/08/2024 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept cumparare si partaj, domeniul privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR. TR. SEVERIN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

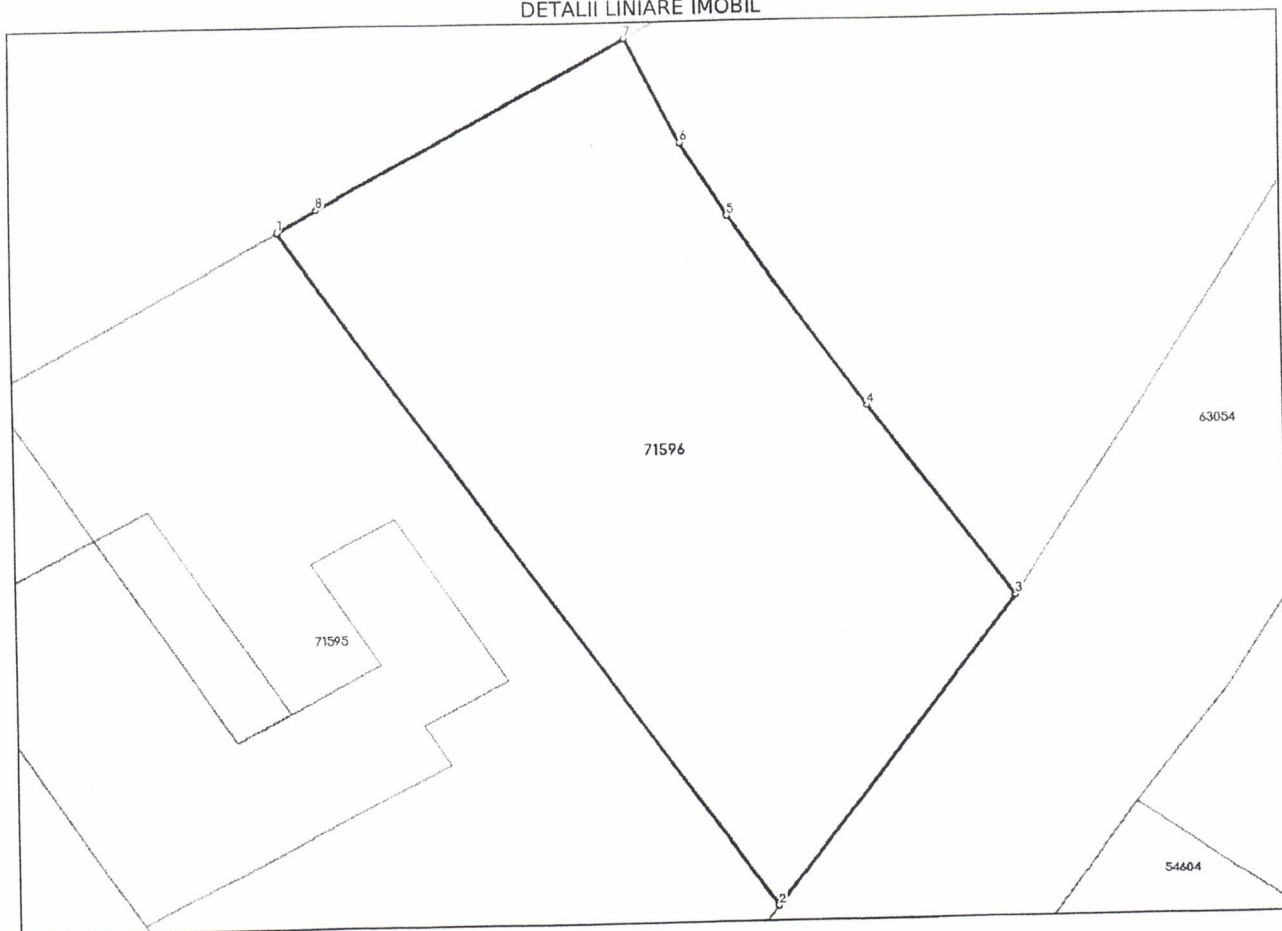
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71596	316	TEREN NEIMPREJMUIT PE LATURA DE VEST, RESTUL TERENULUI FIIND IMPREJMUIT

* 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	curti constructii	DA	316	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	28.174
2	3	13.073
3	4	8.132
4	5	7.818
5	6	2.842
6	7	3.85

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	11.556
8	1	1.475

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 03/09/2025, 11:09

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 - LOT 2

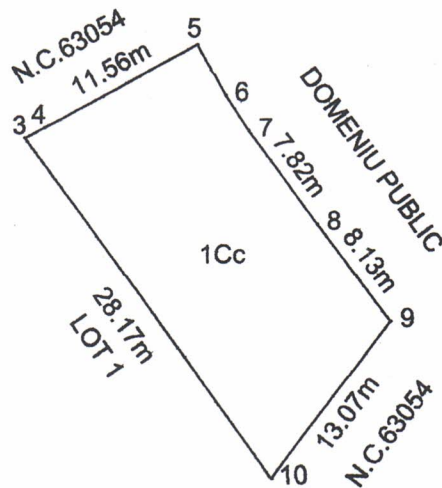
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
71596	316	Mun. Dr.Tr.Severin, str.Rascoala din 1907, nr.28A, Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		DROBETA TURNU SEVERIN

350550 310775

350550 310825

Distante intre puncte:
D:3-4= 1.47 m
D:5-6= 3.85 m
D:6-7= 2.84 m



350550 310775

350550 310825

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	316	Intravilan-Teren neimprejmuit pe latura de vest restul terenului fiind imprejmuit
Total	-	316	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
-	-	-	-
Total	-	-	-

Suprafata masurata = 316 mp
Suprafata din act = 866 mp

Executant
BARBULESCU ELENA-LARISA

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

Semnatura si stampila

Elena-Larisa Barbulescu
BARBULESCU ELENA-LARISA OCPI:B,MH,0097
2024.07.01 13:52:59
+03'00'

Data: 01.07.2024

Inspector

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

Semnatura si parafa

Georgeta
Gusita

Georgeta Gusita
Date: 2024.07.05
07:55:52 +03'00'

Stampila B.C.P.I

Data.....

ROMANIA
Județul MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 32261 din 05.09. 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1043 din 05.09. 2025

În scopul: concesionare teren cu suprafața de 316 mp identificat cu NC 71596 și CF 71596, str. Răskoalei nr. 28A

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ **DIRECTIA PATRIMONIU**

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul **MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul __ sectorul __, cod poștal __ str. **MIHAIL KOGALNICEANU nr. 2 bl. VT3**, sc. __, et. __ ap. **P** telefon/fax __, e-mail __, înregistrată la nr. **32261** din **03.09.2025**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **Mehedinți**, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU-SEVERIN**, satul __, sectorul __, cod poștal __, str. **RĂSCOALEI**, nr. **28A** bl. ____ sc. __, et. __, ap. __

sau identificat prin ³⁾ **Carte funciară nr. 71596, Număr cadastral 71596, plan de amplasare în zona,**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism ,nr. **5421/2005**

faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local nr.219/2010**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, teren, este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu – Severin, este domeniu privat al UAT Drobeta Turnu Severin conform H.C.L. 107/2010, Carte funciară nr. 71596, Număr cadastral 71596.

2.REGIMUL ECONOMIC:

Imobilul, teren, are categoria de curți și construcții și este destinat construirii de locuințe individuale și anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

³⁾ Date de identificare a imobilului – teren și/sau construcții – conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

*Acest document conține date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile regulamentului (UE) nr.679/2016

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, (copie legalizata), teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie);
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale);

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Direcția Taxe și Impozite

SC Brantner Serv. Ecologice SA

Aviz Direcția Județeană pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Național Mehedinți

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Expertiză tehnică la rezistență și stabilitate

Studiu geotehnic

Studiu NZEB (clădire cu consum de energie aproape de zero)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

(numele, prenumele și semnătura)

MARIUS VASILE SCRECIU



ÎNTOCMIT

Dorel Păsat

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

(numele, prenumele și semnătura)

MIRELA PĂSAT

p. ARHITECT SEF,

(numele, prenumele și semnătura)

Șef Serviciu Urbanism

Maria Marghescu

Achitat taxa de scutit, conform Chitanței nr. _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____



Strada Răscoala din 1907



Imagini ©2025 Airbus, Imagini ©2025 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Date cartografice ©2025 50 m

