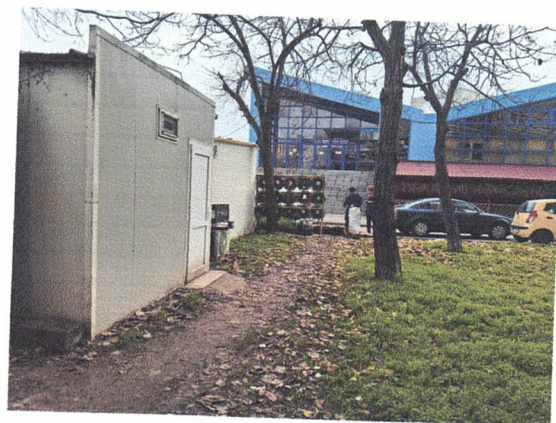


Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr.109CH/18.12.2025

RAPORT DE EVALUARE
privind

stabilirea unei chirii de piata , ptr. un teren intravilan cu $S=44$ mp , delimitat , cu destinatia comerciala , conform Certificatului de Urbanism nr. 918/28.07.2025 , CF 72468 –Drobeta , NC 72468 , zona Piata Sarbilor, municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .



Valoarea estimata a chiriei de piata lunare = 193 LEI sau 37,84 EURO

DECEMBRIE 2025

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

Raport de evaluare ptr. stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr.un teren cu $S=44$ mp, prop. UAT DTS

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 deținute , 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 44609/09.12.2025 si a contractului de prestari servicii , de evaluare nr.1726/17.01.2025 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr. proprietatea <teren intravilan curti -constructii cu S=44 mp > , situata in zona Pietei Srabilor , 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 .

Stabilirea uei chirii de piata lunare , ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=44 mp , delimitat , cu destinatia comerciala , conform Certificatului de Urbanism nr. 918/28.07.2025 , CF 72468 –Drobeta , NC 72468 , zona Piata Sarbilor, municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A UNEI CHIRII DE PIATA LUNARE , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	193 LEI Echivalent 37,84 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5,0902 lei , valabil ptr. 17 Decembrie 2025

Valoarea unitara a chiriei = 0,86 E/mp



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 $S=44$ 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 .

. Stabilirea uei chirii de piata lunare , ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=44 mp , delimitat , cu destinatia comerciala , conform Certificatului de Urbanism nr. 918/28.07.2025 , CF 72468 –Drobeta , NC 72468 , zona Piata Sarbilor , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

4.Utilizarea desemnata.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este estimarea valorii chiriei 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 chirii de piata lunare.

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 $S = 44$ mp a putut fi identificat în zona Piața Srabilor , existând un extras de carte funciara valid și un plan de amplasament. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină .

Valoarea estimată poate să constituie valoarea chiriei de piață a proprietății. Valoarea este una globală , conform tranzacțiilor de pe piața specifică.

7. Data de referință a evaluării , moneda .

Data de referință a raportului este 17.12.2025.

Data raportului este 18.12.2025.

Cursul de schimb BNR la data de referință a raportului :

1 Euro = 5,0902 lei

8. Data inspecției proprietății .

Inspectia a fost realizată în data de 17 Decembrie 2025 , ora 10 , în lipsa proprietarului cu un extras de carte funciara valid și un plan de amplasament..

10. Tipul valorii estimate .

Ținând cont de scopul evaluării , s-au urmarit recomandările SEV 2025 cu aplicații în SEV 101 – Premizele evaluării .

Chiria evaluată este stabilită ptr. o proprietate imobiliară de tip ”teren intravilan fără sarcini constructive”.

Proprietatea , conform celei mai bune utilizări ale acesteia este fără restricții , impuse de formă și dimensiune , de destinația terenurilor învecinate , putându-se proceda la estimarea unei ”chirii de piață” , utilizabilă ptr. scopul dispus.

11. Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza și în spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR intrate în 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 evaluării :

- 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 si un plan de amplasament.
- evaluatorul a avut la dispozitie un plan de amplasament .
- terenul cu S= 44 mp a putut fi identificat in zona Piata Sarbilor , ca teren liber de sarcini constructive si cu destinatie comerciala.

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 chirie de piata ptr. proprietatea 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 , chiria estimata ptr. proprietatea identificata in raport.

- chiria 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 chiriei 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 chiria proprietatii , 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 cestui 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.
- 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 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.

Raport de evaluare ptr. stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr. un teren cu S=44 mp, prop. UAT DTS



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

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

14.Declaratia de Conformitate.

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

Orice deviere de la standarde a fost explicate 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.

15.Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A.Partea a I a –Descrierea Imobilului

Conform extrasului de carte funciara prezentat 23178/18.06.2025 , terenul cu S=44 mp , se afla situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , zona Piata Sarbilor, nr cadastral 72468 , CF 72468 -Drobeta , avand :

- teren cu S=44 mp

B.Partea II –Proprietar si Acte

23178/18.06.2025

Acte administrative emise de Guvernul Romaniei , si Primaria Drobeta Turnu Severin B2. Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniul public , cota actuala de 1/1 , 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 mediana a municipiului , zona Piata Sarbilor

* Artere principale de circulatie : str. W.Maracineanu

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: str.W.Maracineanu , asfaltata.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential – comercial : 70-30%,
- Rețea de transport în comun – nu exista
- Unități comerciale în apropiere – la 100 m (Piata Sarbilor)
- Unități de învățământ – la 900 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 1200 m.
- Instituții de cult – 1800 m
- Sedii de bănci – la 700 m
- Primaria – la 2000 m
- Parcuri – la 2000 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2500 m



Utilități edilitare la limita de proprietate.

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

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona 30% comerciala , cu o amplasare **favorabilă** , 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 .

Descriere terenului intravilan , S=44 mp

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti –constructii , cu S=67 mp , se afla positionat median , in intravilanul municipiului Drobeta Turnu . zona Piata Sarbilor , fara iesire la strada..

Terenul are o forma poligonala simetrica , positionat pe directia Nord-Sud , este plat 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 W.Maracinenu. . Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu S= 44 mp :

- la Est – NC 54200
- la Vest – domeniu public
- la Nord – domeniu public
- la Sud - NC 71170



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

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

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

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

Zona analizată este rezidențială-comercială



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor *rezidential – comerciale*.

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 in evaluare este instabilitatea pietelor proprietatilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pietę 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 pietei este una urbana 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 – 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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a 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 trebuie sa fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie residential –comerciale.. Conform observatiilor din zona , a documentelor avute la dispozitie si a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a Certificaului de Urbanism nr 918/28.072-25 si a faptului ca terenul este liber de sarcini constructive ,, s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , cu posibilitati de dezvoltare datorate vecinatatilor imediate , cu o suprafata de 44 mp , care permit constructii cu fundatii definitive , utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de **teren intravilan curti- constructii cu destinatie comerciala** .

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;

Raport de evaluare ptr. stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr.un teren cu S=44 mp, prop. UAT DTS



- 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”.

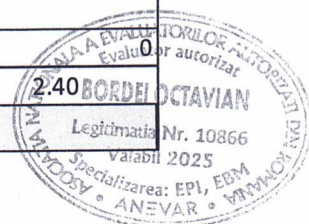
Evaluare chirie de piata ptr.un teren cu S= 44 mp

Tabel negociere prît

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
44	400	500	163
Prel chirie oferta (EUR/mp)	€ 1.0	€ 0.3	€ 3.0
Marja de negociere estimată (2-10%)	-20%	-20%	-20%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-0.20	-0.06	-0.60
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	0.80	0.24	2.40

Grila de calcul

		1 EUR/1 LEU=	17 12.2025	5.09
Teren intravilan cu S= 44 mp , numar cadastral 72568				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	44	400	500	163
Data ofertei	Dec. 2025	Dec 2025	Dec. 2025	Dec. 2025
Chirie negociata(Euro / mp)		0.8	0.25	2.4
Marja de negociere (-10%)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
		0.8	0.3	2.4
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	
Preț corectat (EURO)		0.80	0.25	
Conditiiile de finantare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				



Conditii de inchiriere	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii de inchiriere		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		0.80	0.25	2.40
Condițiile de inchiriere sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data stabilirea chiriei)	la piata Dec. 2025	Dec. 2025	Dec. 2025	Dec. 2025
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		0.80	0.25	2.40
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind Dec.2025 , fata de subiect care este Dec. 2025.				
Destinatia terenului	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		0.80	0.25	2.40
Nu se aplica ajustari ptr comparabilele A B si C care sunt comerciale , fata de subiectul aflat in evaluare care are destinatia comerciala				
Localizare	Zoana Piata Sarbilor	Schela -Calea Timisoarei	zona Aeroport	zona Centura
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10.0%	10.0%	20.0%
		0	0	0
Preț corectat (Euro / mp)		0.88	0.28	2.88
Se aplica ajustari de +10 ptr comparabila A si B . situate in zone mai rele fata de subiect si +20% ptr comparabila C situata la centura				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	44.0	400	500	163
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-7%	-8%	-3%
		-0.06	-0.02	-0.08
Se aplica ajustari de 2% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu $(44-400)/100 \times 2\% = -7,2\%$, comparabila B se va ajusta cu $(44-500)/100 \times 2\% = -8,2\%$ iar comparabila C se va ajusta cu $(44-163)/100 \times 1\% = -2,8\%$				
Deschiderea la un drum de acces	fara deschiderela drum	20	Nu se cunoaste deschiderea	33
ajustare pentru deschiderea terenului (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Deoarece nu se cunoaste deschiderea ptr toate comparabilele nu se pot aplica ajustari.				
Tipul de drum de acces	asfalt	balast	balast	asfalt
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		2%	2%	0%
		0.02	0.01	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-0.05	-0.02	-0.08
Se aplica o ajustare de +2% ptr. comaparabilele A si B care sunt drumuri balastate fata de subiect care are iesire la un drum asfaltat.				
Preț corectat (Euro / mp)		0.83	0.26	2.80



Utilitatile tehnico- edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+canal+e.e.	apa+e.e	e.e+apa	e.e
		4%	4%	8%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.03	0.01	0.22
Preț corectat (Euro / mp)		0.86	0.27	3.02
Se aplica ajustari de 4%/utilitate , deci comparabila A se va ajusta cu 4% x 1 utilitate =4% , comparabila B se va ajusta cu 1 utilitati x4% =4% , iar comparabila C se va ajusta cu 2 utilitati x4% =8%				
ajustare totală netă		0	0	1
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		8.5%	7.3%	26.0%
ajustare totală brută		0	0	1
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		24.3%	25.3%	32.7%
Preț corectat (Euro / mp)		0.86		

Suprafata teren exclusiv = **44.00** mp
 Valoare chiriei Euro = 37.84
 Valoare chiriei (lei) = 193 LEI

Valoarea de piata estimate a chiriei lunare ar putea fi: 37.83 Euro sau 193 lei
 Chiria /mp = 0,85 Euro , 1 Euro= 5,0902 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , stabilirea uei chirii de piata lunare , ptr. un teren intravilan curti -constructii , cu S=44 mp , delimitat , cu destinatia comerciala , conform Certificatului de Urbanism nr. 918/28.07.2025 , CF 72468 – Drobeta , NC 72468 , zona Piata Sarbilor, 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 era liber de sarcini , Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal .

Comparabile de chirii au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Decembrie 2025.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ A UNEI CHIRII DE PIATA LUNARE , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA (rot.)	193 LEI Echivalent 37,84 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5,0902 lei , valabil ptr. 17 Decembrie 2025

Valoarea unitara a chiriei = 0,86 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 , chiriile pot evolua ascendent sau descendent , o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar si nu este liniară.

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

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



Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare
- extras de carte funciara
- 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 (chirie)
Teren cu S=44 mp , zona Piata Srabilor
Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti

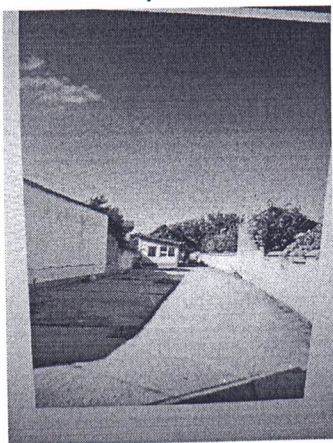


Raport de evaluare ptr. stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr.un teren cu S=44 mp, prop. UAT DTS

Oferte chirii terenuri intravilane Drobeta
Decembrie 2025

1. Postat 16 decembrie 2025

Teren / spălătorie auto de închiriat + magazine **399 €**



Persoana fizica

Suprafata utila: 400 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Închiriez teren (pretabil pentru spălătorie auto) în Schela Cladovei, Calea Timișoarei nr. 107
(vizavi de Oliveto Bar, înainte de punctul de reper internațional - Casa lui Zărică) 399 E / lună

Bogdan

Pe OLX din iunie 2012

Activ pe 09 august 2025



2.Teren de închiriat zona Aeroport 150 EUR negociabil

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă

Valabil din 12/6/2025 4:19:34 PM

Specificații

Descriere

Teren de închiriat 500 mp , în zonă foarte bună. Se poate face spălătorie auto sau diverse activități comerciale.

ID anunț: 1640936902



CLAUDIU

Tel.0740/231587



3. For Rent !!! **499 EUR negociabil sau 3 Euro/mp**

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă
Valabil din 12/13/2025 9:38:29 P



Specificații

Suprafata terenului 163 m²

Front stradal 33

Destinatie Rezidential

Amenajare strazi Asfaltate

Utilitati generale Curent,

Alte caracteristici

Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

For Rent DN57 De Inchiriat) , direct în centură parcela No1. , 163 Mp(2)..Centură Drobeta Turnu Severin !!!

Enculescu Robert





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. 44609 / 09.XI.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 44 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Zona Piața Sărbilor, identificat cu NC 72468;

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

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 Licitării,
Contractare și Executări Silite,

Adrian Onțaru

Inspector,
Mădălina Trașcă

Em



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. 72468 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 23178
Ziua 18
Luna 06
Anul 2025

Cod verificare
100190553277



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

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, zona Piața Sărbilor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72468	Din acte: 56.160 Masurata: 44	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23178 / 18/06/2025	
Act Normativ nr. 963, din 12/09/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 22615, din 17/06/2025 emis de Primăria Dr. Tr. Severin; Act Administrativ nr. 22768, din 18/06/2025 emis de Primăria Dr. Tr. Severin;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, CIF:4426581	

C. Partea III. SARCINI

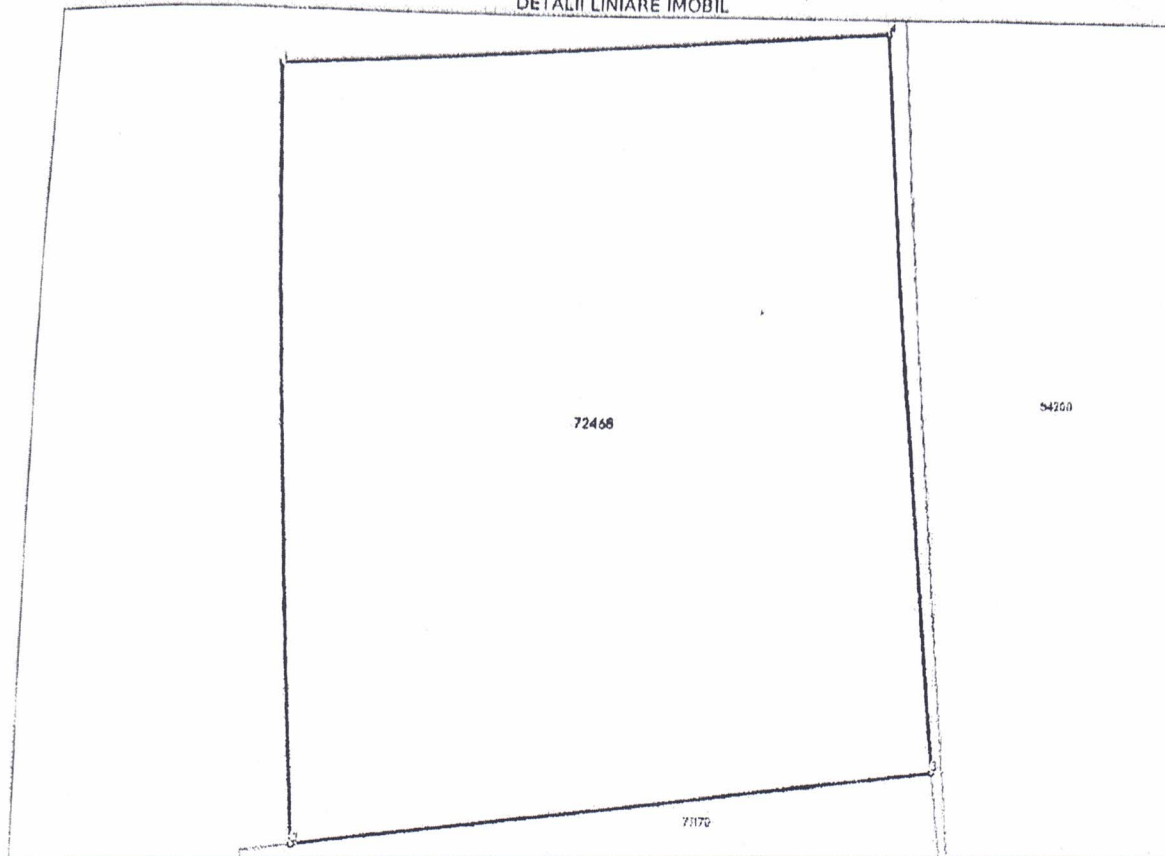
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72468	Din acte: 56.160 Masurata: 44	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 56.160 Masurata: 44	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	7.408
2	3	6.163
3	4	7.16
4	1	6.013

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,
18-06-2025

Asistent Registrator,
CONSTANTA POPESCU

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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



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

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

Nr.cerere	23178
Ziua	18
Luna	06
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 72468 / UAT Drobeta-Turnu Severin

TEREN Intravilan

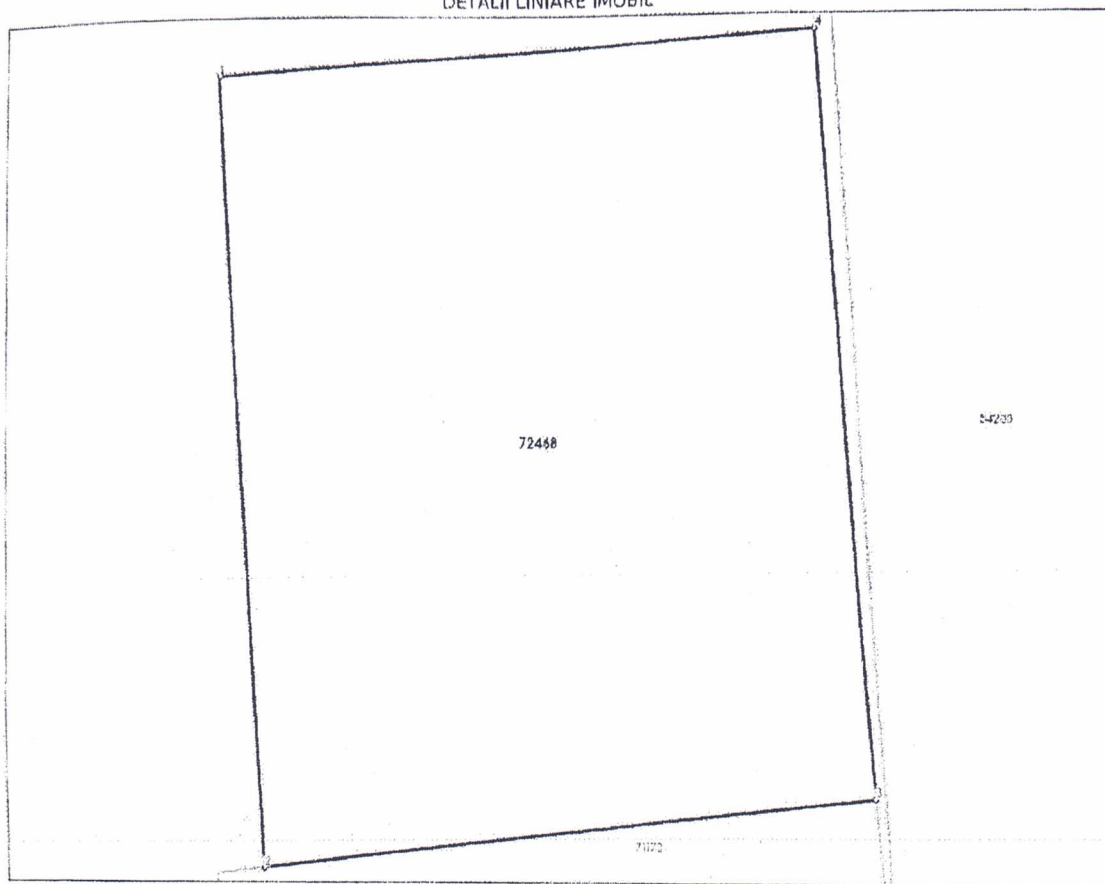
Adresa: Jud. Mehedinți, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, zona Piața Sărbilor

Comuna/Oraș/Municipiu: Drobeta-Turnu Severin

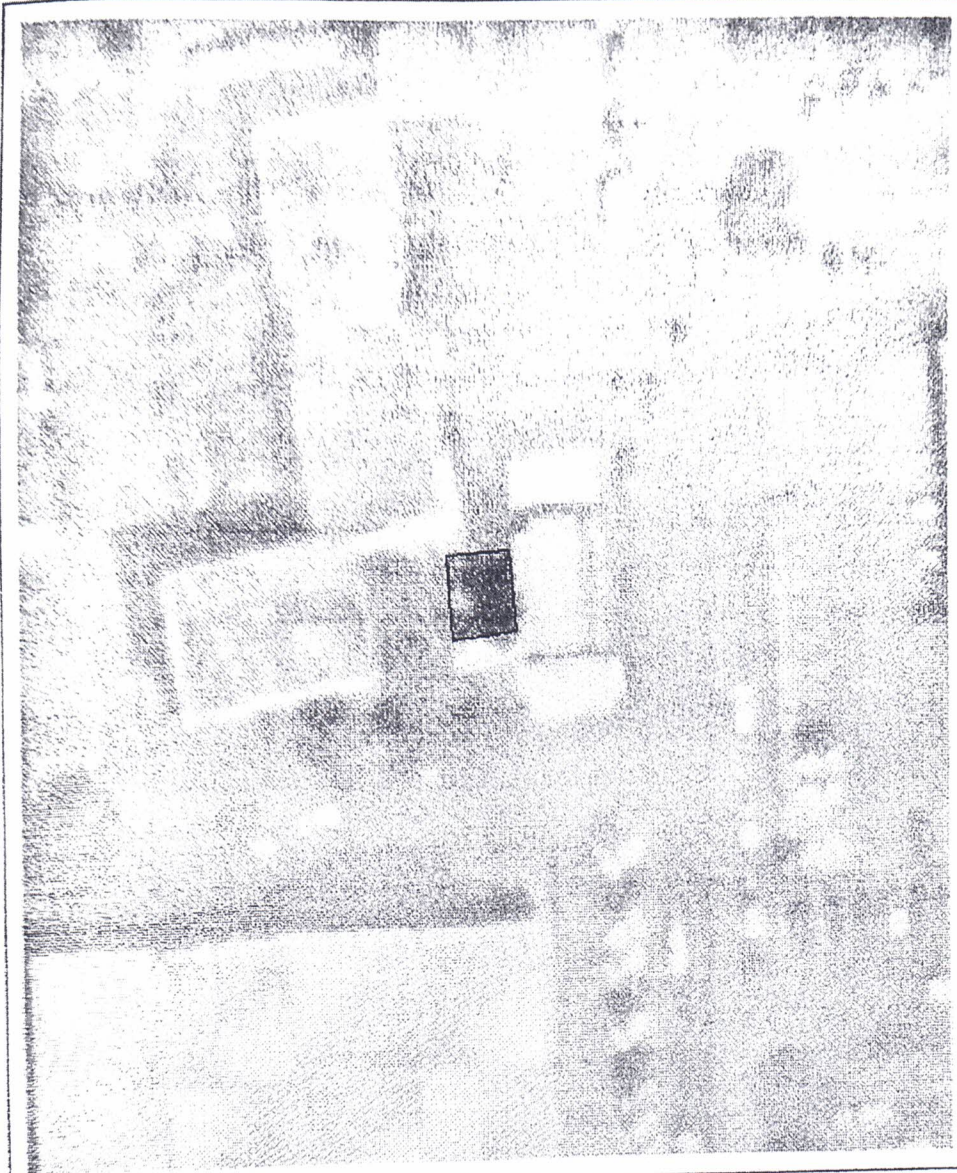
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
72468	44	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare în zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Țara	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	44			
	TOTAL:		44			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	7.408
2	3	6.163
3	4	7.16
4	1	6.013

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MEHEDINTI la data: 18-06-2025
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

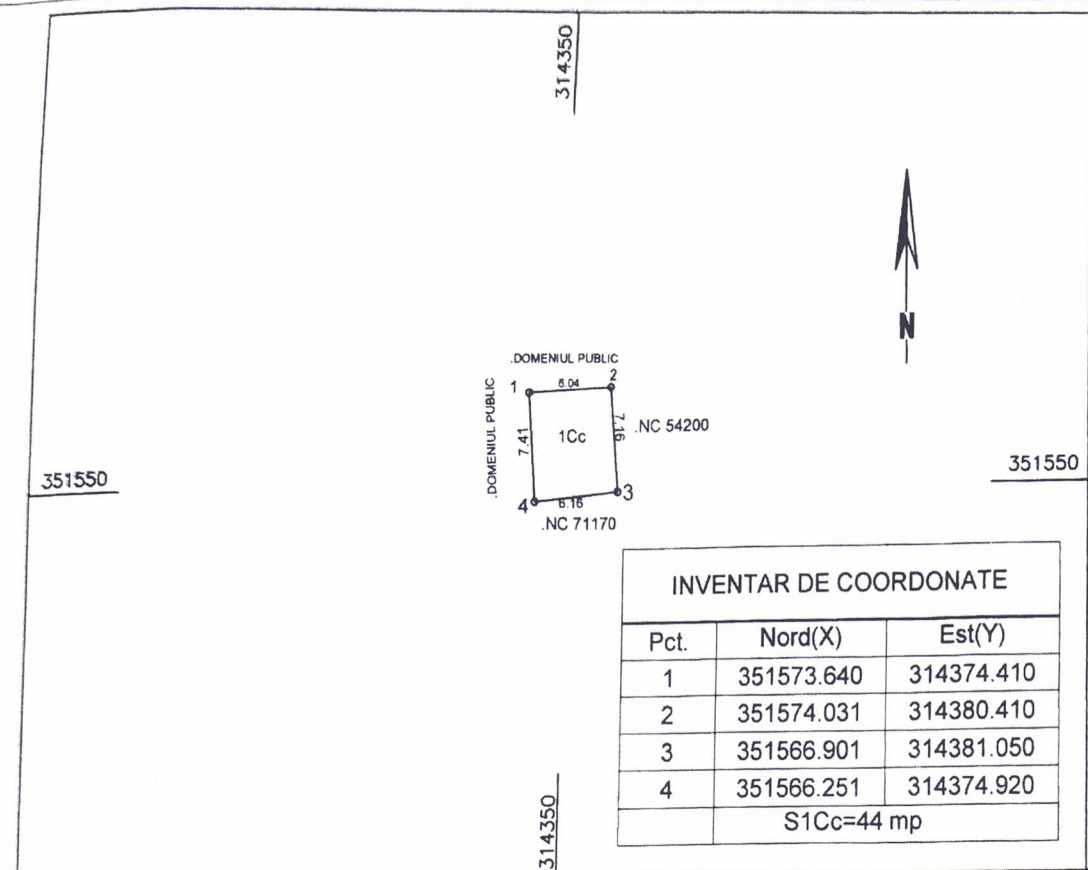
MARIUS TUDOR

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Anexa 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	44	LOC DR-TR-SEVERIN, ZONA PIATA SIRBILOR -intravilan
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	DR-TR-SEVERIN	



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	351573.640	314374.410
2	351574.031	314380.410
3	351566.901	314381.050
4	351566.251	314374.920
S1Cc=44 mp		

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	44	IMOBIL NEIMPREJMUIT pe partea de V si N
Total		44	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului =44 mp

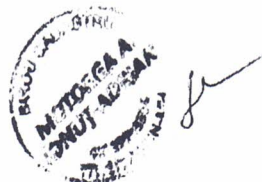
Executant: Ing.Motorga Ionut Adrian

Aut.Ro-Mh-F,Nr.0085

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

Semnatura si stampila

Data: 27.05.2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

Nr. 25596 din 28.07. 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 918 din 28.07. 2025

În scopul: informare în vederea închirierii terenului

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ DIRECȚIA PATRIMONIULUI

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN, satul _____ sectorul _____, cod poștal _____ str. KOGĂLNICEANU, nr. 2, bl. VT3, sc. _____, et. _____, ap. P, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 25596 din 10.07.2025.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul MEHEDINȚI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ str. ZONA PIATA SÎRBILOR, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____ ap. _____, sau identificat prin ³⁾ plan de situație, nr.cadastral 72372, nr.carte funciară. 72468.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 5421/2005 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local HCL 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:** Terenul în suprafață de 44mp este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, aparține domeniului public al municipiului, conform act normativ nr.963 din 12.09.2002.
2. **REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală curți construcții conform extras de carte funciară nr.72372.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Potrivit art.13 din Legea nr.50/1991 modificată și completată cu Legea nr.193/2019

- (1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.
- (2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.
- (3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.

Potrivit art.15 din Legea nr.50/1991 modificată și completată cu Legea nr.193/2019

Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații: a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora; b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii; c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani; d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii; e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

Conform PUG aprobat prin HCL nr.219/2010, terenul cu nr.cadastral 72468 în suprafață de 44mp este situat în UTR 23(unitate teritorial de referință), care prevede - locuințe existente parter, P+1, P+1+M, P+2, locuințe înalte P+4, instituții publice, servicii, funcțiuni complementare zonei de locuit, spații plantate, căi de comunicație rutieră - strazi.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă) pentru zona de amplasare

- Sunt permise consolidări, supraetajări, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe existente sau alte funcțiuni complementare.
- se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor speciale de intervenție: pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.
- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate, (vezi cap. L.1.2 din prescripții generale ale Regulamentului), construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează aer - apa - sol. Interdicție definitivă construire pe spațiile publice - trotuare, refugii pietonale, alei, spații plantate, etc.
- se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

PERMISIUNI

- Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare al terenurilor
- instituții publice (de interes general);
- comerț de produse alimentare și nealimentare;
- baruri, bufete, cofetării, cafenele, ceainării;
- cinematografe, săli de jocuri, cluburi;
- servicii de toate categoriile: profesionale (birouri, oficii), sociale (asociații diverse), personale (saloane de frizerie și coafură, reparații, spălătorii, vopsitorii, etc.
- parcaje, garaje, reparații și întreținere auto-moto;
- mici activități industriale nepoluante.

Condiționări și restricții de construire

- Sunt interzise construcțiile și amenajările care prin natura lor, importanța, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei: construcții pentru activități de producție; depozite de materiale și mărfuri pentru vânzarea en-gros, depozite de combustibili, cazare autovehicule; camping-uri; construcții de instalații.

POT propus = max.70%, CUT propus = max. 1,0 (Lm) și max. 5,0 (LM)

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat 4) pentru/intrucât **informare în vederea închirierii terenului**

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului (autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii **demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată**

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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, 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
canalizare

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

telefonizare

perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică
iluminatul public

alimentare cu energie termic

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 DE TAXE ȘI IMPOZITE SC BRANTNER SERV. ECOLOGICE
Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți

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

Studiu Geotehnic

Raport de conformare NZEB

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în tesutul urban

Expertiza tehnică

Expertiza tehnică la cerința fundamentală securitate la incendiu

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

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

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

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

PRIMAR,

(numele, prenumele și semnătura)

MARIUS VASILE SCRECIU

Întocmit,
Ghișeu Alexandra

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,

(numele, prenumele și semnătura)

PĂSAT MIRELA

p. ARHITECT ȘEF,
Șef Serviciu U.A.T.
Maria Marghescu

Achitat taxa de conform chitanței nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

