

Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.61T/9 03.2026

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti -constructii avand $S=1.474$ mp , zona Fabrica de anvelope ,
situat pe B-dul Portile de Fier FN , cu destinatie comerciala , CF 69124 Drobeta ,
nr. cadastral 69124 , Certificat de Urbanism nr.888/22.07.2025 , municipiul
Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Val. de piata ptr.teren cu $S= 1.474$ mp : 291.640 LEI sau 57.250 EURO

MARTIE 2026

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 intravilan cu $S=1474$ mp ,, prop. Primaria 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 in limita cunostiintelor si a informatiilor detinute , certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2025 , analizele opiniile si concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si sunt opinii si 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 vizionarii.

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

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu 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 si BM , CUI 19384352

Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr. 7529/ 03.03.2026 si a contractului de prestari servicii nr. 891/14.01/2026 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren intravilan curti –constructii cu S=1.474 mp > NC 69124 , 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 , furnizata de client , 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 din Romania (ANEVAR).

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-constructii avand S=1474 mp , zona Fabrica de anvelope , situat pe B-dul Portile de Fier FN , cu destinatie comerciala , CF 69124 Drobeta , nr. cadastral 69124 , Certificat de Urbanism nr.888/22.07.2025 , 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 cu **S= 1474 mp** , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	291.640 LEI Echivalent 57.250 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatie rezidentiala= 38,84 Euro/mp
1Euro= 5,0941 lei , valabil ptr.6.03.2026



Calculul valorii de concesiune ptr. 1.474 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:

- 291.640 lei : 49 ani x 49/25 = 11.665 lei/an (2.290 Euro/an)).

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

- 11.665 lei/an : 12 luni = 972 lei / luna (237 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.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravilan curti constructii cu S=1.474 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 terenul 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 evaluatorului .

Evaluator: Octavian Bordei – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 10866

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

Telefon: 0744/581141

Fax: -

E-mail: tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-constructii avand
S=1474 mp , zona Fabrica de anvelope , situat pe B-dul Portile de Fier FN , cu
destinatie comerciala , CF 69124 Drobeta , nr. cadastral 69124 , Certificat de
Urbanism nr.888/22.07.2025 , 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
concesionarii la licitație.

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 evaluarii , terenul cu S=1474 , a fost vizionat in lipsa proprietarului , existand un ortofotoplan , un plan de amplasament si un extras CF valabil .

La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive .

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 6.03.2026 (data vizionarii).

Data raportului este 9.03.2026

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 5,0941 lei

8.Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 6.03. 2026 , ora 10 , in lipsa proprietarului , cu 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 fara 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 :



- Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu Severin .

12. Informatii utilizate

Suprafata terenului materializat intr-un plan de situatie (anexat).

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 plan de amplasament , cu mentionarea vecinatatilor.
- terenul cu $S=1474$ mp , a putut fi identificat pe B-dul Portile de Fier FN , zona fabricii de anvelope , in baza unui plan de amplasament , ca teren fara sarcini constructive .
- conf. Certificat de Urbanism terenul are 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 valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

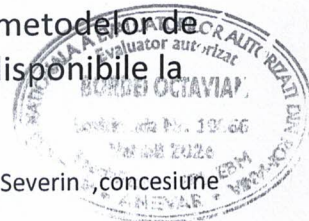
Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida , valoarea estimata ptr. proprietatea identificata in raport.

- 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 putin 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) .Afirmitiile 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.
- material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul are informatie privitoare la faptul ca proprietatea nu ar fi traversata de utilitati , 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;
- 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.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Ipoteze speciale semnificative : Nu sunt

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 după această dată , perioada 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 ptr. uzul clientului și destinatarului . Nu accept nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane , fie ptr. scopul declarat , fie ptr. alt scop , în nici o circumstanță .

14. 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 ca :

- 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 juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 18339 /16.05.2025 , CF 69124–Drobeta , nr cadastral 69124 , terenul intravilan are S= 1474 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , zona Fabricii de anvelope , B-dul Portile de Fier FN.

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 18339 /16.05.2025 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

11687/21.03.2022

Act notarial 506/16.03.2022 emis de BNP Serban Cosmin Alexandru

Se infiinteaza cartea funciara 69124 a imobilului cu nt cadasral 69124/UAT Drobeta , rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr cadastral 58602 in scris in cartea funciara 58602.

B7.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat ,dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 in favoarea lui : **Municipiu Drobeta Turnu Severin .**

Partea a III –Foaia de sarcini.

Nu exista sarcini .

4.Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populatie , inregistrata la ultimul recensamant , de cca. 92.000 de locuitori si o suprafata de cca.32.000 Ha.

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona semi periferica a municipiului , zona Fabricii de anvelope , B-dul Portile de Fier FN

*Artere principale de circulatie : B-dul Portile de Fier

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelilor de transport: B-dul Portile de Fier , asfaltat.

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier mixt , comercial
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – Nu exista
- Unități comerciale în apropiere – la 1000 m
- Unități de învățământ – Sc. Gen. la 1500 m
- Unități medicale – Spitalul Judetean la 3000 m.



- Instituții de cult – la 1200 m.
- Sedii de bănci – 1000 m (BRD).
- Primaria – la 1500 m
- Parcuri – la 800 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 300 m
- Padure – Padurea Crihala la 3500 m

Utilități edilitare la limita proprietatii.

- Rețea urbană de energie electrică: *Nu*
- Rețea urbană de apă: *DA*
- Rețea urbană de termoficare: *NU*
- Rețea urbană de gaze: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare: *DA*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona comerciala , cu o amplasare **favorabilă** , fara mijloace de transport în comun în apropiere
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau de mediu. Ambient civilizat.

5. Descrierea terenului cu $S=1.474$ mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 1474 mp.

Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla positionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona Fabricii de anvelope..

La data vizionarii terenul era liber de sarcini constructive supraterane .

Terenul are o forma poligonala usor asimetrica , cu un CUT favorabil , este plat si apt ptr. constructii , cu dotari edilitare semicomplete in sistem centralizat , la limita proprietatii , respectiv : apa, canal..

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

Drumul de acces la teren se face din B-dul Potile de Fier.

Nu se cunoaste daca exista restrictii de mediu sau daca pe teren au fost depozitati contaminanti .

Vecinatatile terenului cu $S=1474$ mp , sunt.

- la Est : LOT 2
- la Vest: NC 4127 , prop. CFR
- la Nord : NC 4127 , prop. CFR
- la Sud : NC 60708



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 banii 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 comercial-industrială, terenul având o destinație comercială.



..Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor comerciale **curti-construcții**.

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 comercială .

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza și starea de instabilitate instalată în ultimii 2 ani

Oferta este ușor 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 scăderii cererii pentru asemenea proprietati și a lipsei de interes din partea potențialilor cumpărători.

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 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 privească 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 commercial –industriala 100%. Conform observatiilor din zona , terenul este liber de sarcini constructive si a documentelor avute la dispozitie , s-a considerat in evaluare , **ipoteza de teren liber** .

Practic , tinand cont de amplasarea terenului , ca posibilitati de dezvoltare , datorate vecinatatilor imediate a consultarii PUG – Primaria Drobeta Turnu Severin si a Certificatului de Urbanism , depus la dosar , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este cea de teren cu **destinatia comerciala , conf.**

Certificatului de Urbanism 888/22.07.2026.

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 , s-au considerat in evaluare , abordarile de evaluare 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 intravilan cu S=1474 mp ,, prop. Primaria 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.

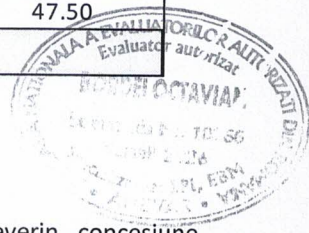
În capitolul *Definiții SEV 2025* se specifică: „Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.

1.Evaluarea terenului cu S =1474 mp , prin Piata , Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
1474	1231	1200	500
PREȚ OFERTA (EURO)	34,468	45,000	25,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 28.0	€ 37.5	€ 50.0
Marja de negociere estimată (5-30%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-1.40	-1.88	-2.50
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	26.60	35.62	47.50

Evaluare teren cu S=1.474mp

		1 EUR/1 LEU=	6.03.2026	5.0941
Teren intravilan cu S= 1474 mp , numar cadastral - 69124				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	1474	1231	1200	500
<i>Data ofertei</i>	<i>Martie 2026</i>	<i>Martie 2026</i>	<i>Martie 2026</i>	<i>Martie 2026</i>
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		26.6	35.62	47.5
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%
		0	0	0
Pret corectat		26.6	35.6	47.5
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)		26.60	35.62	47.50
Condițiile de finantare sunt "la piata" ptr. toate comparabilele ,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		26.60	35.62	47.50
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Martie 2026	Martie 2026	Martie 2025	Martie 2026
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		26.60	35.62	47.50
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind luna Martie 2026 , , fata de subiect care este tot Martie 2026.				
Destinatia terenului	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		30%	30%	30%
		7.98	10.686	14.25
Pret corectat		34.58	46.31	61.75
Se aplica ajustari de +20% ptr comparabilele A , B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care este comercial				
Localizare	Drobeta , zona Fabriciide anvelope mari	Drobeta zona Walter Maracineanu	Drobeta , zona Schela Cladovei	Drobeta , zona Calea Targu Jiului -centura
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5.0%	5.0%	10.0%
		1	2	5
Preț corectat (Euro / mp)		35.91	48.09	66.50
Se aplica ajustari de +5% , ptr. comparabilele A si B si +10% ptr. comparabila C , situate in zone mai rele.				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	1474	1231	1200	500
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		1%	2%	5%
		0.36	0.72	2.99
Se aplica ajustari de 0,5% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (1474-1231/100x 0,5% = +1% , comparabila B se va ajusta cu (1474-1200/100 x0,5% = +1,5% iar comparabila C se va ajusta cu (1474-500/100 x0,5%=+4.5%				
Planeitate	plan , liber de sarcini	plan , liber de sarcini	plan , liber de sarcini	plan , liber de sarcini
ajustare pentru planeitate (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Nu se aplica o ajustari ptr. comparabilele A B si C care sunt sunt plane , fata de subiect care este plan .				
Tipul de drum de acces	asfaltat	balast	asfaltat	balast
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		3%	0%	3%
		1.08	0.00	2.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		1.44	0.72	4.99
Se aplica o ajustare de 3% ptr. comparabil ILB care are iesire la un drum balastat si o ajustare de +3% ptr. comparabila A care are iesire la un drum balastat				



Preț corectat (Euro / mp)		37.35	48.81	71.49
Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+canal	apa	apa+canal+e.e+gaz.	fara utilitati la limita de proprietate
		4%	-8%	8%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		1.49	-3.90	5.72
Preț corectat (Euro / mp)		38.84	44.90	77.21
Nu se aplica ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , astfel comparabila A se va ajusta 1 utilitate x 4% =4% , comparabila B se va ajusta cu -2 utilitati x4% = -8% , iar comparabila C se va ajusta cu 2utilitati x4% =+8%				
ajustare totală netă		4	-1	15
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		16.0%	-3.9%	32.5%
ajustare totală brută		4	6	15
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16.0%	18.0%	32.5%
Preț corectat (Euro / mp)		38.84		

Suprafata teren exclusiv = **1,474.00** mp

Valoare Euro = 57250.16

Valoare teren exclusiv = 291,638 LEI

Valoare totala teren rotunjita = **291,640** LEI

Valoarea estimata a terenului cu S=1474 mp = 291.640 lei sau 57250 Euro

Valoarea unitara a terenului = 38,84 Euro/mp

1Euro= 5,0941 lei , valabil ptr.6.03.2026



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan , curti –constructii avand . S=1474 mp , zona Fabrica de anvelope , situat pe B-dul Portile de Fier FN , cu destinatie comerciala , CF 69124 Drobeta , nr. cadastral 69124 , Certificat de Urbanism nr.888/22.07.2025 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

Identificarea a fost realizata la fata locului , cu un plan de amplasament , in lipsa proprietarului.

Comparabile de vanzari au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Martie 2026

La data vizionarii terenul cu S=1474 mp , era liber de sarcini constructive supraterane.

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	291.640 LEI Echivalent 57.250 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatie rezidentiala= 38,84 Euro/mp
1Euro= 5,0941 lei , valabil ptr.6.03.2026

Calculul valorii de concesiune ptr. 1.474 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:

- 291.640 lei : 49 ani x 49/25 = 11.665 lei/an (2.290 Euro/an) .

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

- 11.665 lei/an : 12 luni = 972 lei / luna (237 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 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

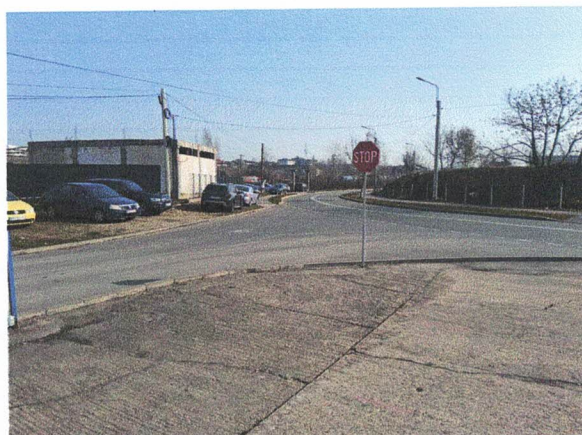
Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare
- extrasul de carte funciara
- planul de amplasament
- ortofotoplan
- certificatul de urbanism
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Imagini cu prop. aflata in evaluare
 Teren cu S= 1474 mp ,zona Fabricii de anvelope , Drobeta Turnu Severin



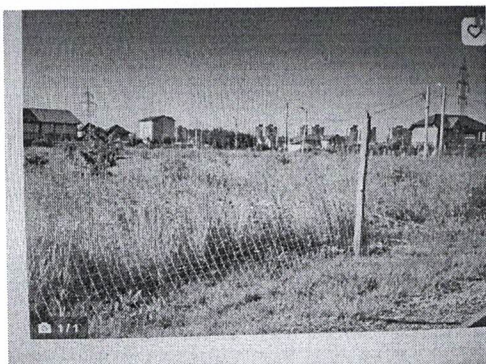
Raport de evaluare teren intravilan cu S=1474 mp ,, prop. Primaria Drobeta Turnu Severin ,concesiune

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Martie 2026

1. Postat 6 Martie 2026

Teren intravilan 1231 mp **28 EUR negociabil**

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin



Specificatii

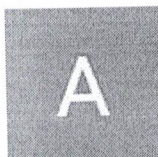
Suprafata terenului

1231 m²

Descriere

Teren intravilan 1231 mp **Walter Maracineanu** apa in fata terenului si toate utilitatile la 50 m

ID anunț: 1755159097



Alin Golea

Vezi toate anunțurile

Telefon : 0745/400417



Valabil din 3/6/2026 10:31:59 AM

2. Vand teren Schela Cladovei **45 000 EUR negociabil**

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin

Specificatii

Suprafata terenului
1200 m²

Descriere

Vand teren 1200 m2 in Schela Cladovei str Alexandru Odobescu cu toate utilitatile pe strada Apa Canal Curent Gaze sau in rate pe o perioada de un an

Telefon validat



Marian

Vezi toate anunțurile

Tel.0760/272545



3. Valabil din 3/6/2026 12:55:31 PM

Vand parcele teren zona Calea Targu Jiului-Centura 50 EUR negociabil

Specificatii

Suprafata terenului 500 m²

Descriere

Vand parcele de teren zona centura - calea Targu Jiului, 500 mp, intravilan, utilitati in zona, pret 50 euro mp

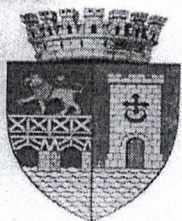
Telefon validat

GEORGIA IMOBILIARE

Vezi toate anunturile

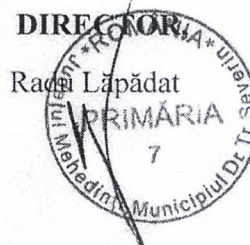
Tel.0744/510847





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

E-mail:
primaria@primariadrobeta.ro



NOTA DE COMANDĂ
NR. 7529/83.03.2016

Expert evaluator A.N.E.V.A.R.

BORDEI N. OCTAVIAN P.F.A.

Având în vedere Contractul de servicii nr. 891/14.01.2026 având ca obiect evaluare terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru :

Imobilul teren în suprafață de 1.474 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, B-dul Porțile de Fier, identificat cu NC 69124;

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

Plata pentru serviciile prestate se va efectua după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

Șef Serviciu Licității,
Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofițeru

Inspector,
Mădălina Trașcă

Em

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69124 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere	18339
Ziua	16
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare 100189440283	



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Bdul PORTILE DE FIER

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69124	1.474	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11687 / 21/03/2022		
Act Notarial nr. 506, din 16/03/2022 emis de Serban Cosmin Alexandru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69124 a imobilului cu numarul cadastral 69124 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 58602 inscris in cartea funciara 58602;	A1
Act Administrativ nr. 76, din 24/03/2009 emis de Consiliul Local al Mun. Dr Tr Severin;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DR TR SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58602/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 29369 din 24/10/2012;	A1

C. Partea III. SARCINI .

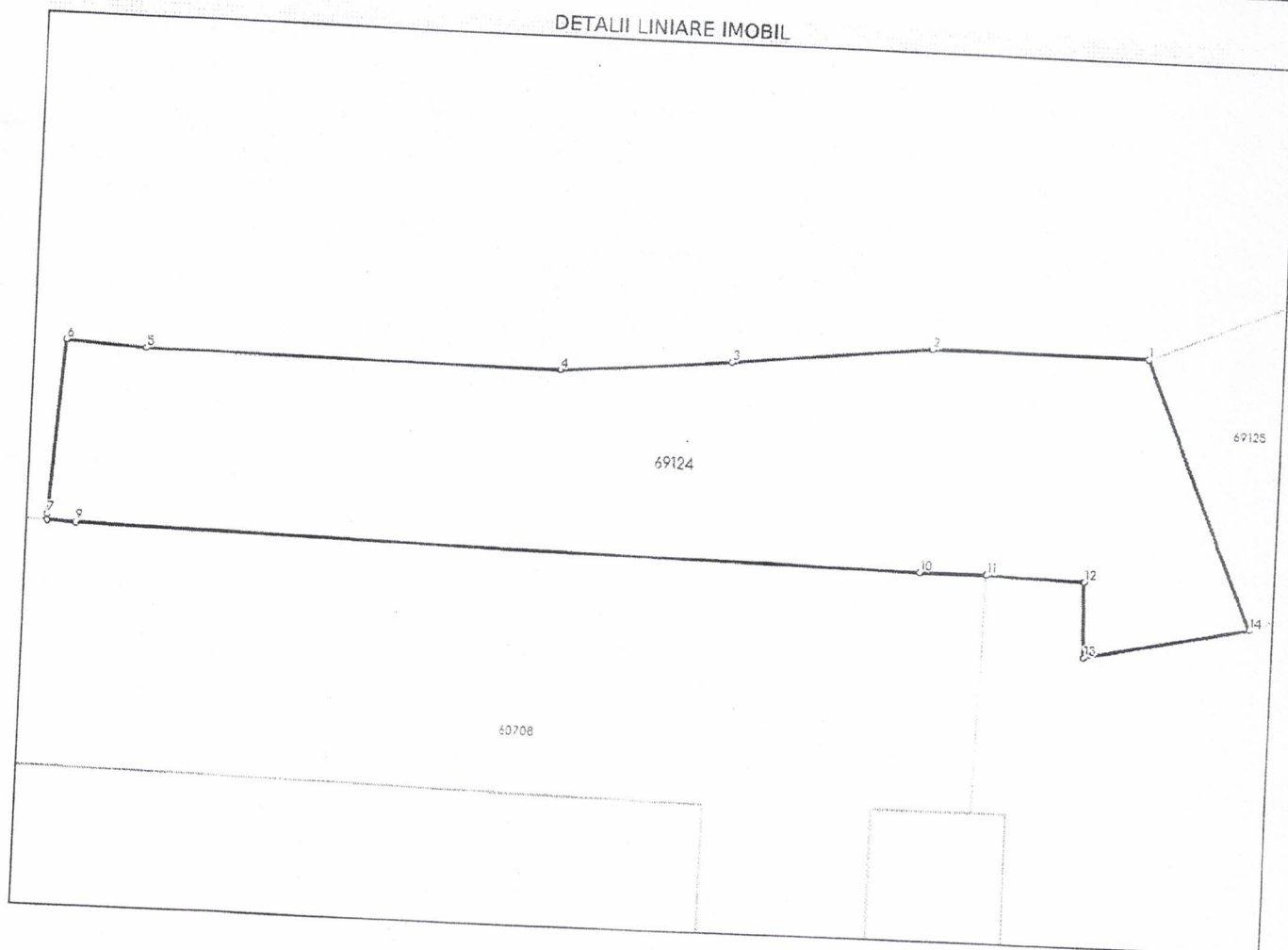
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69124	1.474	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.474	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	17.07
2	3	15.889
3	4	13.574
4	5	32.831
5	6	6.342
6	7	13.997

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	0.469
8	9	2.218
9	10	66.95
10	11	5.234
11	12	7.72
12	13	6.153
13	14	13.263
14	1	23.162

** 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,

16/05/2025, 11:10

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>

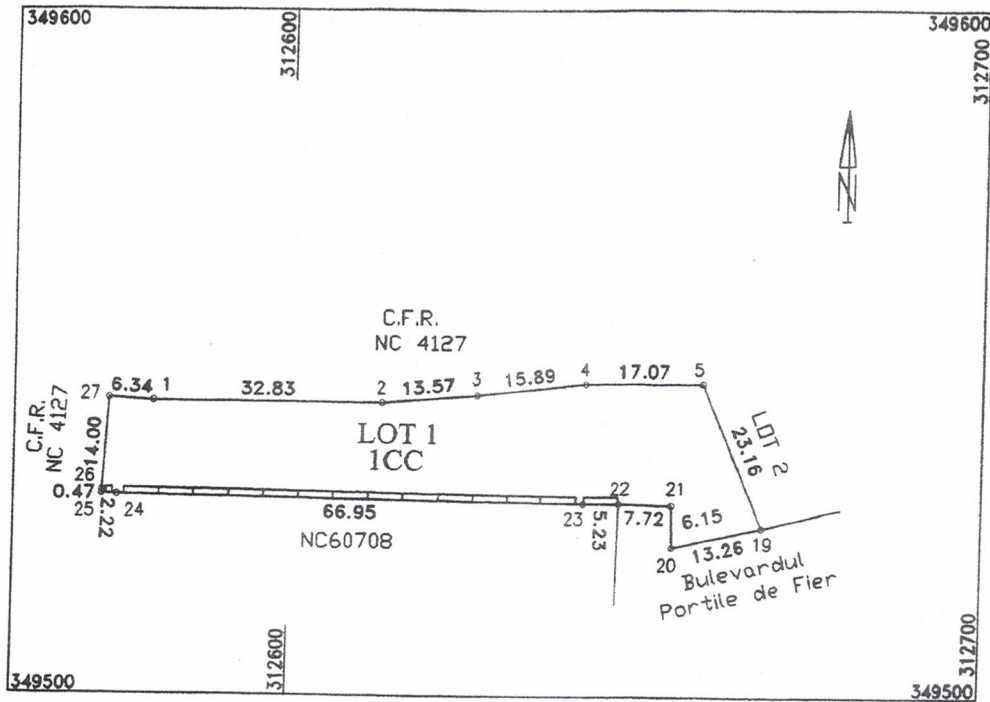
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69124	1474	Mun. Dr. Tr. Severin, bd. Portile de Fier, jud. Mehedinți
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Dr. Tr. Severin



IULIAN
TCACI

Semnat digital de IULIAN TCACI
DN: cn=IULIAN TCACI, sn=TCACI,
givenName=IULIAN,
serialNumber=201104209IT107,
email=iuliantcaci@yahoo.com,
ou=ANCPPI D B 0223, ln=Drobeta-
Turmu Severin, st=MEHEDINTI, c=RO
Data: 2022.02.09 08:56:33 +02'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcele	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	1474	Imobil împrejmuit cu gard beton intre punctele 22-25 si in rest neimprejmuit.
Total		1474	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1474 mp Suprafața din act = 2500 mp			
Executant: SC TOPO IUCO COMPANY SRL 		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Corina Iuliana Tirvulea Semnat digital de Corina Iuliana Tirvulea Data: 2022.02.10 14:45:54 +02'00'	
Ștampila BCPI Data 04.02.2022			

Nr. 26334 din 22.07. 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 888 din 22.07. 2025

În scopul: concesionare teren suprafață 1.474mp identificat cu NC 69124, CF 69124

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. M. KOGĂLNICEANU nr. 2 bl. VT3, sc. 1, et. P ap. _____ telefon/fax 0252 316317, e-mail _____, înregistrată la nr. 26334 din 16.07.2025.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Mehedinți, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU-SEVERIN, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, b-dul PORTILE DE FIER, nr. bl. sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin ³⁾ Act administrativ nr.76 din 24.03.2009 emis de Consiliul Local Drobeta Turnu Severin, Act Notarial nr.506 din 16.03.2022, Carte funciară nr.69124, Număr cadastral 69124, plan de încadrare în zonă, plan de situație

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 domeniul privat al Primăriei Drobeta Turnu Severin, conform Act administrativ nr.76 din 24.03.2009 emis de Consiliul Local Drobeta Turnu Severin, Act Notarial nr.506 din 16.03.2022, Carte funciară nr.69124, Număr cadastral 69124. Imobilul este amplasat în zona de protecție a căii ferate.

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are funcțiunea de curți construcții și este destinat realizării de spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, construcții cu regim mic de înălțime.

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

Inspectoratul de stat în construcții MH

Aviz Direcția Județeană pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Național Mehedinți

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

Expertiză tehnică

Studiu geotehnic

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



SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI

(numele, prenumele și semnătura)

MIRELA PĂSAT

p. ARHITECT SEF,
(numele, prenumele și semnătura)

Șef Serviciu Urbanism
Maria Marghescu

ÎNTOCMIT

MIHAELA NIȚULESCU

Achitat taxa de scutit.

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

