

Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr. 99TRF/16.07.2026

RAPORT DE EVALUARE ptr. raportare financiara
privind

teren intravilan curti -constructii , cu **S=268 mp** , Lot 2 , cu destinatie **comerciala** ,
NC 69462 si CF 69642-Drobeta , zona Parcul Garii . municipiul Drobeta Turnu
Severin , judetul Mehedinti , ptr. inscrierea in contabilitatea unitatii .



Valoarea justa estimata a terenului = 103.740 LEI sau 19.775 EURO

IULIE 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 ptr. raportare financiara teren cu S=268 mp, prop. Primaria Drobeta Turnu Severin

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.24
Fotografii.....	pag.25
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

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

Deasemenea certific ca raportul de evaluare ptr. raportare financiară , a fost realizat în concordanță cu următoarele reglementări legislative :

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

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

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

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;

Implicarea evaluatorului în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;

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



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

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



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra 25813 /03.07.2026 si a contractului de prestari servicii de evaluare nr. 891/14.01.2026 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea <teren cu S=268 mp > , situata in municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , zona Garii municipal .

Pentru intocmirea prezentului raport, care se bazeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si datele furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Durata de valabilitate a raportului ptr. evaluare financiara, depus la biroul d-voastra de patrimoniu , este limitata in timp.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2025.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr.un teren intravilan curti -constructii , cu S=268 mp , Lot 2 , cu destinatie **comerciala** , NC 69462 si CF 69642-Drobeta , zona Gara municipala . municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , ptr. inscrierea in contabilitatea unitatii

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

VALOAREA DE JUSTA A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN Piata (rot.)	103.760 LEI Echivalent 19.775 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara = 73,79 E/mp.

1Euro= 5,2456 lei , valabil ptr. 16 Iulie 2026

Conform IFRS 13 :

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



Conform ANEVAR 2025 :

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

Valoarea a fost exprimata tinand seama de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice sociale si juridice mentionate in raport

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara indelungata.
- Valoarea estimata se refera la un teren intravila cu S.= 268 mp
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind **valoarea justa** a proprietatii .
- Valoarea este o predictie.
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Cod de inregistrare fiscala :193842352

Telefon .0744/581141

E-mail : tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului (utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr.un teren intravilan curti -constructii , cu **S=268 mp** , cu destinatie **comerciala** , NC 69462 si CF 69642-Drobeta , zona Gara municipala . municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , ptr. inscrierea in contabilitatea unitatii

4.Utilizarea desemnata.

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

5.Tipul valorii estimate.

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

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

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

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



6. Destinatarul raportului , adresa :

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

7. Mentiiuni .

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

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

8. Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 15.07.2026.

Data raportului : 16.07.2026

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 5,2456 lei

9. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 15.07. 2026 , ora 9 , in lipsa proprietarului putandu-se realiza fotografii .

10. Cadrul legislativ , standarde

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

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

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

Reglementarile contabile , conform cu Directiva a IV a Comunitatii Economice Europene si cu Directiva a IV –a a Comunitatii Economice Europene si cu Directiva a



VII –a , a Comunitatii Economice Europene , mentioneaza la :

* cap. 8.2.1. art.67, alin.3 : Atunci cand se efectueaza reevaluarea imobilizarilor corporale , miscarile diverselor elemente de imobilizari prevazute la alin.(1) se prezinta incepand cu costul de achizitie sau costul de productie , modificat ca rezultat al reevaluarii.In acest scop valoarea reevaluada se substituie valorii de intrare a imobilizarilor corporale .

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

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

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

Valoarea estimata in raportare financiara este valoarea justa.

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

IAS 16 prevede la paragraful 31 :

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

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

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

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

11.Documentarea necesară la elaborarea evaluării

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



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

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

15. Informații utilizate .

Situația juridică a proprietății imobiliare .

Informații privind piața imobiliară specifică (preturi ,etc);

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informații existente pe site-uri de Internet;

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

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

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

16. Ipoteze și ipoteze speciale

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

Principalele ipoteze și ipoteze speciale menționate în raport sunt :

- evaluarea a fost realizată la comanda Primăriei DTS prin care s-a solicitat un raport de evaluare ptr. raportare financiară , în vederea înscrierii în contabilitatea unității a unui teren cu S=288 mp
- acest raport are menirea de a estima o valoare justă a proprietății identificată și descrisă în raport , în ipoteza în care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată , în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții , în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a caror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra ca cel puțin una



din ipotezele sub care este realizat raportul 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.
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , care sa influenteze valoarea .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta in zona a unor contaminanti.
- se presupune utilizarea terenului omercial in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
- evaluatorul a examinat proprietatea in lipsa proprietarului , fotografierea fiind realizata la exterior.
- prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
- evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate



- corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
 - opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
 - raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
 - daca aceste conditii se vor modifica , concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
 - intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
 - evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
 - nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
 - orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
 - raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Ipoteze speciale –Nu sunt

17. Clauze de nepublicare .

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

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

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



scop , in nici o circumstanta .

18. Declaratia de Conformitate.

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

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

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

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

19. Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 31345 /13.07.2026 , CF 69462 , nr cadastral 69462 , terenul intravilan are S= 268 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , zona Parcul Garii.

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 31345 /13.07.2026 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

26225/06.07.2022.

Act administrative nr 25423 / 29.06.2022 emis OCPI Mehedinti..

B1.Se infiinteaza cartea funciara 69462 a imobilului cu nr cadastral 69462/UAT Drobeta Turnu Severin , rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 61748 inscris in cartea funciara 61748.

.B3.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat , cota actual de 1/1 in favoarea **lui : Primaria 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. 102.000 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 periferica a municipiului , zona Gara municipiului .

*Artere principale de circulatie : **B-dul Garii**

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: **B-dul Garii asfaltat**

Caracterul edilitar al zonei :

- Cartier comercial
- În zonă se află :
- Rețea de transport în comun – la 100 m
- Unități comerciale în apropiere – pe teren



- Unități de învățământ – Sc. Gen. nr.1 la 1500 m
- Unități medicale – Spitalul Județean la 3000 m.
- Instituții de cult – la 1200 m.
- Sedii de bănci – 1500 m (BRD).
- Primaria – la 1200 m
- Parcuri – la 10 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 800 m
- Padure – Padurea Crihala la 3500 m

Utilități edilitare la limita proprietatii.

- Rețea urbană de energie electrică: DA
- 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 comercială , cu o amplasare favorabilă , cu 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=268 mp

Suprafata preluata din extrasul de carte funciara(anexat) este de 268 mp.
Terenul intravilan aflat in evaluare , cu categoria de folosinta curti -constructii , se afla positionat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona Gara.
La data vizionarii terenul nu era liber de sarcini constructive supraterrane .

Terenul are o forma poligonala asimetrica , pe directia Est -Vest , este in panta si mai puti apt ptr. constructii , cu dotari edilitare complete in sistem centralizat , pe proprietate , respectiv : apa, canal si e.e .

Nu s-au facut studii geologice dar se cunoaste mobilarea subterana a terenului
Drumul de acces la teren se face din B-dul Dunarii

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

Vecinatatile terenului cu S=268 mp-Lot 2 , sunt.

- la Est : Lot 1
- la Vest: Lot 1
- la Nord :Lot 1
- la Sud : B-dul Garii



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 analizata este comerciala.

Tipul pieței

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

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază insa in funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

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

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

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbana și aparține unei zone de tip comercial –industrial.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza si starea de instabilitate instalata in ultimele saptamani.

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

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

Analiza cererii

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

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

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

Ea trebuiesc fie :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

Terenul aflat in evaluare , la data evaluarii , se afla intr-o zona cu terenuri intravilane cu destinatie mixta .Conform observatiilor din zona , terenul fiind liber de sarcini constructive supraterane 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 comenzii lansate de Primarie , cea mai buna utilizare ptr. proprietatea evaluata este aceea de teren 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 .

Abordarea prin Piata

Analiza comparatiilor pe perechi de date , 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 .

Aceasta metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile corecte in functie de asemanari sau diferentieri .

Se bazeaza pe caracteristicile si pretul unor proprietati comparabile expuse pe piata imobiliara locala.

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

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

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

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

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



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

Conform SEV 310 - Aplicații ale evaluării, toate abordările utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii juste 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”.

Grila de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
268	435	461	485
PREȚ OFERTA (EURO)	45,000	34,999	45,000
Prețul de oferta (EUR/mp)	€ 103.4	€ 75.9	€ 92.8
Marja de negociere estimată (5-30%)	-15%	-15%	-15%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-15.52	-11.39	-13.92
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	87.93	64.53	78.86

Grila de calcul

		1 EUR/1 LEU=	15.07.2026	5.2456
Teren intravilan cu S= 268 mp, numar cadastral - 69462				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	268	435	461	485
Data ofertei	Iulie 2026	Iunie 2026	Mai 2026	Iunie 2026
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		87.93	64.53	78.86
Marja de negociere (-5%) se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzacționare cât mai apropiate de realitate, conform tabel de negociere.				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		87.9	64.5	78.9
Drepturile de proprietate ale comparabilelor este deplin, ca și în cazul proprietății subiect.				
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru conditii finantare (Euro/mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț corectat (EURO)		87.93	64.53	78.86
Condițiile de finanțare sunt "la piață" ptr. toate comparabilele,				



Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		87.93	64.53	78.86
Conditii de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata Iulie 2026	la piata Iunie 2026	la piata Mai 2026	la piata Iunie 2026
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		87.93	64.53	78.86
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind lunile Mai si Iunie 2026 , , fata de subiect care este Iulie 2026				
Destinatia terenului	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		5%	5%	5%
		4.3965	3.2265	3.943
Pret corectat		92.33	67.76	82.80
Se aplica ajustari de -40% ptr comparabilele A , B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care destinatia drum				
Localizare	Drobeta -zona Gara Drobeta	Drobeta zona Aeroport	Drobeta , zona Aeroport - Centura	Drobeta , zona Walter Maracineanu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10.0%	0.0%	-10.0%
		-9	0	-8
Pret corectat (Euro / mp)		83.53	67.76	74.92
Se aplica ajustari de -10% ptr. comparabila A si C situate in zone mai bune 0% ptr. comparabila B situata in zona A similara				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	268	435	461	485
ajustare pentru suprafata (Euro / mp)		-2%	-2%	-2%
		-1.40	-1.31	-1.63
Se aplica ajustari de 1% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (268-435/100x 1% = -1.67% , comparabila B se va ajusta cu (268-461/100 x1% = -1,93% iar comparabila C se va ajusta cu (258-485/100 x1%=-2,17%				
Planeitate	Panta	Plan	Plan	Plan
ajustare pentru planeitate (%)		-10%	-10%	-10%
		-8.35	-6.78	-7.49
Se aplica o ajustare DE -105 ptr. comparabilele A B si C care sunt sunt plane , fata de subiect care este IN panta.				
Tipul de drum de acces	asfalt	asfalt	balast	asfalt
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		0%	3%	0%
		0.00	2.03	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-9.75	-6.05	-9.12
Se aplica o ajustare de 3% ptr. comparabila B care are iesire la un drum balastat , fata de subiect care are iesire la un drum asfaltat.				

Preț corectat (Euro / mp)		73.79	61.71	65.80
Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+e.e+canal	apa+canal+e.e	fara utilitati la limita de proprietate	apa+e.e
		0%	12%	4%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	7.40	2.63
Preț corectat (Euro / mp)		73.79	69.11	68.43
Se aplica ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus, astfel comparabila A nu se va ajusta, comparabila B se va ajusta cu 3 utilitati x 4%=12%, iar comparabila C se va ajusta cu 1 utilitate x4%=4%				
ajustare totală netă		-19	1	-14
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-21.1%	2.1%	-18.2%
ajustare totală brută		19	18	20
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		21.1%	27.2%	24.9%
Preț corectat (Euro / mp)		73.79		

Suprafata teren exclusiv = **268.00 mp**
 Valoare Euro = 19775.72
 Valoare teren exclusiv = 103,736 LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **103,740 LEI**

Valoarea estimata justa a terenului = 103.760 lei sau 19.775 Euro
 Valoarea unitara = 73,79 Euro/mp, 1 Euro = 5,2456 lei



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare ptr. raportare financiara , a avut ca obiect un teren intravilan curti -constructii , cu S = 268 mp , cu destinatia **comerciala** , NC 69462 si CF 69462-Drobeta , zona Garii municipale , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , ptr. inscrierea in contabilitatea unitatii Identificarea a fost realizata la fata locului , zonal

Comparabilele au fost preluate din luna Iunie 2026.

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

VALOAREA DE JUSTA A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN Piata (rot.)	103.760 LEI Echivalent 19.775 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara = 73,79 E/mp.

1Euro= 5,2456 lei , valabil ptr. 16 Iulie 2026

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

➤ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport.

➤ valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.

Pe piețele imobiliare , valorile pot evolua ascendent sau descendent , o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar si nu este liniară.

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

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

Anexe:

- fotografii.
- comanda de evaluare 25813/13.07.2026
- planul de amplasament si delimitare
- comparabile de vanzari terenuri A B si C

Evaluator Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei




Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Teren cu S= 268 mp , zona Parcul Garii
 Drobeta Turnu Severin , jud. Mehedinti
 Imagini din zona



Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
Iulie 2026

1. Valabil din 6/9/2026 7:03:34 PM

De vanzare, parcele de 435 mp, 540 mp, 580 mp, zona Aeroport, Dr.Tr.
Severin **43 500 EUR**



Specificatii

Suprafata terenului 500 m²

Front stradal 15

Numar fronturi 2

Latime drum acces 7

Destinatie Rezidential

Amenajare strazi Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Utilitati generale Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon, Telefon international

Alte caracteristici Acces auto

Descriere

Esti in cautatea unui teren? Iti propun spre vanzare parcelei ce au suprafata de 435 mp, 540 mp, 580 mp. Terenurile sunt situate in zona Aeroport, zona intr-o continua dezvoltare, langa centrul comercial Severin Shopping Center.

Avantajul este acela ca avand spre vanzare mai multe parcele, puteti sa va alegeti suprafata terenului, dupa bunul plac si necesitate.

Ca si utilitati avem apa, curent, gaz, asfalt, si canalizare .

Pret 100 mp.

Costi Buțoi

Vezi toate anunțurile

Tel.0727/343454



Valabil din 5/10/2026 7:03:34 PM

2. Parcele teren casa , zona aeroport centura - 34.999 eur negociabil



Specificații

Suprafata terenului

461 m²

Descriere

Parcele teren intravilan 461-480-502 mp Drobeta Turnu Severin , zona Aeroport Centură
DOAR 24.999

Vând parcele teren intravilan constructibil (461 502 mp), deschidere 12 15 ml, situate în cartier
Aeroport Centura , zonă în plină dezvoltare.

- PUZ + certificat urbanism
 - Utilități în zona (aleea Sureanu)
 - Drumuri cedate către primărie .
 - Se poate construi imediat !
- Preț SUB zona (în apropiere se cer și 40.000 +)
Ideal casă sau investiție

Parcela 461 mp - Disponibil

Parcela 480 mp - Disponibil

Parcela 482 mp - Vandut

Parcela 502 mp - Rezervat .

Daniel

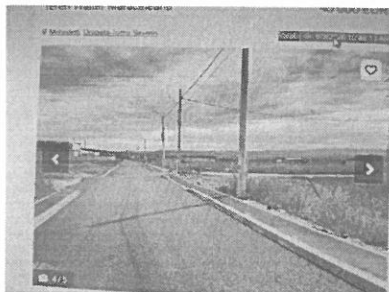
Vezi toate anunțurile

Tel.0749/521808



3. Valabil din 6/12/2026 10:49:13 AM

Teren Walter Maracineanu **45 000 EUR**



Specificații

Suprafata terenului

485 m²

Descriere

Vând teren 485 m , Intravilan Walter Maracineanu , Strada Tusnad , se intră pe Prelungirea Liniștii .

Deschidere la stradă 34m, apa , gaz ,curent, canalizare în curs de finalizare

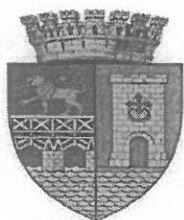
ID anunț: 1779792287

[xc4tal1n92](#)

[Vezi toate anunțurile](#)

Tel.0766/924879





UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN
Strada Maresal Averescu nr. 2 Drobeta Turnu Severin
Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17
E-mail: primaria@primariadrobeta.ro



APROBAT
DIRECTOR,
LĂPĂDAT RADU

NOTA DE COMANDĂ

NR. 25813 / 13.07.2016

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 proprietăți imobiliare și bunuri mobile, vă rugăm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru raportarea financiară și înscrierea în contabilitatea U.A.T., pentru:

- imobilul-teren în suprafață de 268 mp, situat în extravilan/intravilan, Municipiul Drobeta-Turnu Severin, Parcul Gării, județul Mehedinți;

Rapoartele de evaluare sunt solicitate în sensul demarării procedurilor legale privind actualizarea domeniului public și privat al Municipiului Drobeta-Turnu Severin.

Plata pentru serviciile prestate se va efectua conform clauzelor contractului de servicii nr. 891/14.01.2026, după recepționarea lucrării (raportului de evaluare) de către solicitant.

ȘEF SERVICIU,

Adrian Ștefan Ofițeru

INSPECTOR,

Nicoleta-Lavinia Vijulie



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69462 Drobeta-Turnu Severin

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, PARCUL GARII

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69462	268	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26225 / 06/07/2022		
Act Administrativ nr. 25423, din 29/06/2022 emis de OCPI;		
B1	Se inițieazea cartea funciara 69462 a imobilului cu numarul cadastral 69462 / UAT Drobeta-Turnu Severin, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61748 inscris in cartea funciara 61748;	A1
Act Normativ nr. HG 963, din 12/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61748/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 22052 din 07/07/2015;	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 20/04/2022 emis de SC Topo Iuco Company SRL;		
B3	Se noteaza repositionare imobil conform planului de amplasament si delimitare a imobilului avizat de Serviciul Cadastru. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61748/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 15729 din 19/04/2022;	A1
29179 / 30/06/2026		
Hotarare Judecatoreasca nr. 761/2026, din 30/04/2026 emis de CURTEA DE APEL CRAIOVA SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL; Hotarare Judecatoreasca nr. 973/2025, din 10/11/2025 emis de TRIBUNALUL MEHEDINȚI SECȚIA A - II A CIVILĂ , DE CONTENCIOS NADMINISTRATIV ȘI FISCAL; Act Administrativ nr. 251, din 29/10/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DROBETA-TURNU SEVERIN;		
B5	În temeiul art. 153 , alin.4 din Regulamentul aprobat prin Ordinul 600/2023 al Directorului General al ANCPI, se notează modificarea domencialității imobilului înscris sub A1 în sensul trecerii bunului imobil din public în privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	3.02
5	6	6.641
6	7	3.351
7	8	18.57
8	9	4.826
9	10	5.594
10	1	15.122

** 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.

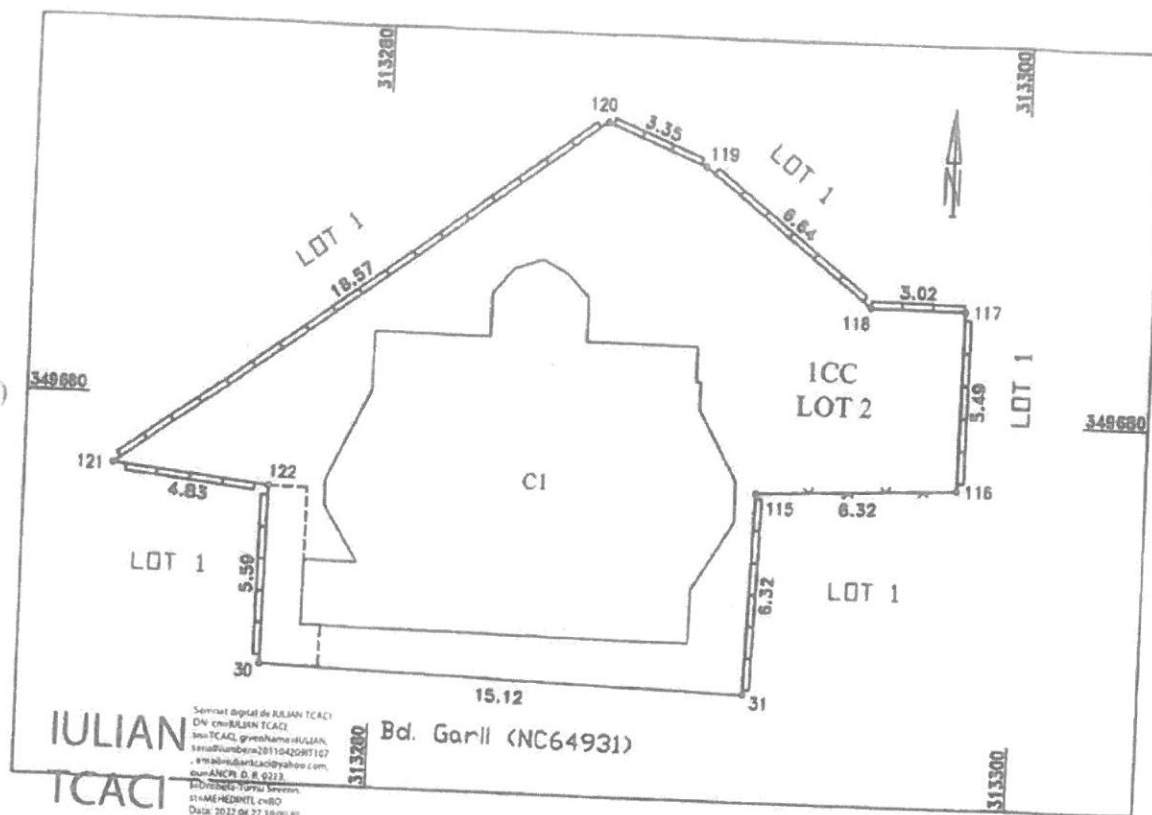
Data și ora generării,

13/07/2026, 11:21

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului LOT 2
Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
69462	268	Mun. Dr. Tr. Severin, Parcul Garii, jud. Mehedinti
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Drobeta Turnu Severin



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	268	Imobil imprejmuit cu gard beton, plasa si neimprejmuit intre punctele 30-31.
Total		268	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
CI	CAS	113	S. construita desfasurata = 487 mp - spatiu comercial - D+P+2E.
Total		113	
Suprafata totala masurata a imobilului = 268 mp			
Suprafata din act = 24827 mp			
Executant: SC TOPO IUCO COMPANY SRL Confirma executarea masurarii terenului si a lucrarilor de cadastru, pe baza de planuri si documente cadastrale, conform planului de amenajare a teritoriului urbanizat, pe baza de planuri si documente cadastrale, pe baza de planuri si documente cadastrale, pe baza de planuri si documente cadastrale. Nr. 1936 SC TOPO IUCO COMPANY SRL Clasa III Data 14.04.2023		Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Valentin Cosmin Danescu Data 2022.04.28 14:16:33 +0300	
Stampila BCPI			