

Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.98T/6. 07.2026

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti -constructii avand $S=287$ mp , Lot. 37 , str. Albastrelor nr.19 cu **destinatie rezidentiala** , CF 54277 Drobeta , nr. cadastral 54277 , Autorizatie de constructie 412/05.07.2011 , zona Serpentina Rosiori , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti



Val. de piata ptr.teren cu $S= 287$ mp : 157.700 LEI sau 30.117 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 teren intravilan cu $S=287$ 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 în limita cunoștințelor și a informațiilor deținute , certific ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

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

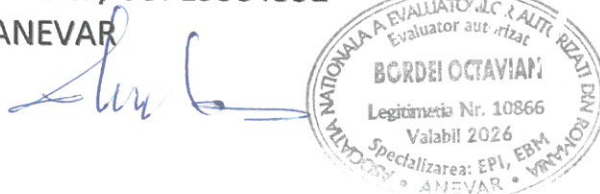
Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind reale, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

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

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

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

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



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr. 24711/ 02.07.2026 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=287 mp > NC 54277 , 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=287 mp , str. Albastrelor nr.19 , cu **destinatie rezidentiala** , CF 54277 Drobeta , nr. cadastral 54277 , Autorizatie de constructie 412/05.07.2011 , 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= 287 mp** , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	157.700 LEI Echivalent 30.117 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatie rezidentiala= 104,94 Euro/mp
1Euro= 5,2359 lei , valabil ptr.03.07.2026



. Calculul valorii de concesiune ptr. 287 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:

- 157.700 lei : 49 ani x 49/25 = **6.308 lei/an (1.204 Euro/an)** .

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

- 6.308 lei/an : 12 luni = 525 lei / luna (100,22 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=287 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 Mehedinți

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=287 mp , str. Albastrelor nr.19 , cu **destinatie rezidentiala** , CF 54277 Drobeta , nr. cadastral 54277 , Autorizatie de constructie 412/05.07.2011 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinți.

4. Utilizarea desemnata .

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

5. Baza evaluarii .

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

Conform acestor standarde :

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

6. Destinatarul raportului , adresa.

Destinatarul raportului este :

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



Mehedinti.

6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu S=287, a fost vizionat în lipsa proprietarului , existând un ortofotoplan , un plan de amplasament și un extras CF valabil .

La data vizionării terenul NU era liber de sarcini constructive .

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină .

Valoarea estimată poate să constituie valoarea de piață a proprietății.

Valoarea este una globală , conform tranzacțiilor de pe piață specifică.

7. Data de referință a evaluării , moneda .

Data de referință a raportului este 03.07.2026 (data vizionării).

Data raportului este 6.07.2026

Cursul de schimb BNR la data de referință a raportului :

1 Euro= 5,2359 lei

8. Data inspecției proprietății .

Inspectia a fost realizată în data de 3.07. 2026 , ora 911, în prezența solicitantului de concesiune , cu un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

Ținând cont de scopul evaluării , s-au urmarit recomandările SEV 2021 cu aplicații în SEV 101 – Premizele evaluării .

Proprietatea evaluată este de natură unor proprietăți imobiliare de tip ”teren intravilan cu sarcini constructive ” .

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

11. Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza și în spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR intrate în vigoare la 01.07.2025 astfel :

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii
- **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Codul deontologic
- Alte documente juridice care au stat la baza evaluării :
- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu 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=287 , a putut fi identificat pe strada Albastrelelor,, in baza unui plan de amplasament , ca teren cu sarcini constructive (fundatii de casa) . 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 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.
 - 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 calificarile 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 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 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 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 accept nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane , fie ptr. scopul declarat , fie ptr. alt scop , in nici o circumstanta .

14.Declaratia de Conformitate.

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

Orice deviere de la standarde a fost 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.

15.Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara 23741/29.05.2026 , CF 54277–Drobeta , nr cadastral 54277 , terenul intravilan are S= 287 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Albastrelor nr.19 , cartier Tinri casatoriti

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In **partea a II a** a extrasului de carte funciara 17753/24.04.2026 , Foaia de proprietate se mentioneaza :

3767/05.02.2024.

Act de dezmembrare Parcelare nr. 706/04.04.2026 emis de BNP Ilie Serban .

B3.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu in domeniu privat , dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 in favoarea lui : **Primaria Drobeta Turnu Severin**

Partea a III –Foaia de sarcini.

Acte administrative emise de Primaria DTS.

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.5.471 Ha.

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

Proprietatea este amplasata , intr-o zona mediana a municipiului zona Serpentina Rosiori

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: accesul se face pe un drum asfaltat.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential
- Rețea de transport în comun în apropiere – la 500 m
- Unități comerciale în apropiere – la 1000 m (magazinul Carrefour)
- Unități de învățământ – la 1200 m
- Unități medicale –Spitalul Judetean la 2.500 m
- Instituții de cult – 150 m
- Sedii de bănci – la 2 Km
- Primaria – la 2 Km
- Parcuri – la 2 Km
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 1600 m



■
Utilități edilitare la limita de proprietate.

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

Concluzie privind zona de amplasare Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidentiala , cu o amplasare **favorabilă** , cu mijloace de transport în comun , în apropiere.
Exista rețele edilitare în sistem centralizat , la limita de proprietate , fara poluare sonora nu de mediu. Ambient civilizat .

Descrierea terenului cu , S.=287 mp .

Terenul intravilan cu destinatie rezidentiala, are o forma poligonala simetrica , cu iesire la un drum de acces asfaltat , pozitionat pe directia Nord -Sud, cu un **CUT favorabil** , plat , amenajat , cu sarcini constructive , cu dotari edilitare în sistem centralizat la limita de proprietate (apa+e.e+canal+gaz).

Nu s-au facut studii geologice si nu se cunoaste mobilarea subterana a terenului
Drumul de acces la teren este asfaltat.

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

Vecinatatile terenului cu S= 287 mp , conf. plan de amplasament , intocmit de un cadastrist autorizat :

- la Est - Lot 38
- la Vest - Lot 36
- la Nord - Lot 53
- la Sud - Lot 99



ANALIZA PIETEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

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

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

Zona analizată este rezidențială, terenul având o destinație rezidențială



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor rezidentiale.

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variaza in functie 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 rezidential -comercial .

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare, aspect favorizat de criza si starea de instabilitate instalata in ultimii 2 ani

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

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

Analiza cererii

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

În domeniul proprietăților imobiliare 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 rezidentiala 100%. Conform observatiilor din zona , terenul nu 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 terenul are o **destinatia rezidentiala** .

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar



ANALIZA DATELOR , EVALUARI

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

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

Analizand informatiile avute la dispozitie , s-au considerat in evaluare , abordarea 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 inspectia bunului de evaluat,
- stabilirea ipotezelor și restricțiilor care vor sta la baza elaborării raportului,
- selectarea tipului de valoare estimata în raport,
- aplicarea abordarilor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii bunurilor,
- estimarea valorii bunului.

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

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;



- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Conform SEV 310 - Aplicații ale evaluării, toate abordările utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață se bazează pe informații de piață.

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

1.Evaluarea terenului cu S =287 mp , prin Piata ,

Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
287	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%)	-10%	-10%	-10%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-10.34	-7.59	-9.28
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	93.11	68.33	83.50

Grila de calcul

Evaluare teren cu S=287 mp

		1 EUR/1 LEU=	17.06.2026	5.2359
Teren intravilan cu S= 287 mp , numar cadastral - 54277				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Suprafata teren</i>	287	435	461	485
<i>Data ofertei</i>	Iulie 2026	Iunie 2026	Mai 2026	Iunie 2026
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		93.11	68.33	83.5
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		93.1	68.3	83.5
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)		93.11	68.33	83.50
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)		93.11	68.33	83.50
Condițiile 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%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		93.11	68.33	83.50
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind lunile Mai si Iunie 2026 , , fata de subiect care este Iulie 2026				
Destinatia terenului	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat		93.11	68.33	83.50
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 tinberi casatoriti	Drobeta zona Aeroport	Drobeta , zona Aeroport - Centura	Drobeta , zona Walter Maracineanu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10.0%	15.0%	15.0%
		9	10	13
Preț corectat (Euro / mp)		102.42	78.58	96.03
Se aplica ajustari de 10% ptr. comparabila A si 15 % ptr. comparabilele AB si C situate in zone mai rele				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	287	435	461	485
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		-1%	-2%	-2%
		-1.52	-1.37	-1.90
Se aplica ajustari de 1% ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (287-435/100x 1% = 1,48% , comparabila B se va ajusta cu (287-461/100 x1% = -1,74% iar comparabila C se va ajusta cu (287-485/100 x1%=-1,98%				
Planeitate	Plan	Plan	Plan	Plan
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	asfalt	asfalt	balast	asfalt
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		0%	3%	0%
		0.00	2.36	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		-1.52	0.99	-1.90
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)		100.91	79.57	94.12
Utilitățile tehnico-edilitare în sistem centralizat, disponibile la limita de proprietate	apa+e.e+canal+gaz	apa+canal+e.e	fara utilitati la limita de proprietate	apa+e.e
		4%	16%	8%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		4.04	12.73	7.53
Preț corectat (Euro / mp)		104.94	92.30	101.65
Se aplica ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus, astfel comparabila A se va ajusta cu 1 utilitate x4%=4%, comparabila B se va ajusta cu 4 utilitati x4%=16%, iar comparabila C se va ajusta cu 2utilitate x4%=+8%				
ajustare totală netă		12	24	18
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		12.7%	35.1%	21.7%
ajustare totală brută		15	27	22
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		16.0%	39.1%	26.3%
Preț corectat (Euro / mp)		104.94		

Suprafata teren exclusiv = **287.00** mp
Valoare Euro = 30117.78
Valoare teren exclusiv = 157,694 LEI
Valoare totala teren rotunjita = **157,700** LEI

Valoarea estimata a terenului cu S=287 mp = 157.700 lei sau 30.117 Euro

Valoarea unitara a terenului = 104,95 Euro/mp

1Euro= 5,2359 lei, valabil ptr.03.07.2026



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-construcții având S=287 mp , Lot. 37 , str. Albastrelor nr.19 , cu **destinație rezidențială** , CF 54277 Drobeta , nr. cadastral 54277 , Autorizație de construcție 412/05.07.2011 , zona Serpentina Rosiori , municipiul Drobeta Turnu Severin , județul Mehedinți

Identificarea a fost realizată la fața locului , cu un plan de amplasament , în lipsa proprietarului.

Comparabile de vânzări au fost obținute de pe Internet ca valabilitate lunile Mai și Iunie 2026

La data vizionării terenul cu S= 287 mp , NU era liber de sarcini constructive supraterane.

În urma aplicării unei singure abordări de evaluare , Piața (Comparatii), opinia evaluatorului este ca valoare de piață a proprietății , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIAȚA	157.700 LEI Echivalent 30.117 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitară a terenului cu destinație rezidențială= 104,94 Euro/mp
1Euro= 5,2359 lei , valabil ptr.03.07.2026

. Calculul valorii de concesiune ptr. 287 mp de teren .

Concesiunea se face ptr. 49 de ani , dar cu plată în 25 de ani .

Plata anuală a redevenței concesiunii de 49 de ani și platibilă în 25 de ani:

- 157.700 lei : 49 ani x 49/25 = **6.308 lei/an (1.204 Euro/an)** .

Plata lunară a redevenței , ptr. o concesiune de 49 de ani , platibilă în 25 de ani : -

- 6.308 lei/an : 12 luni = 525 lei / luna (100,22 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 și nu este liniară.

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ valoarea este subiectivă

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori



➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Anexe:

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

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Imagini cu prop. aflata in evaluare
 Teren cu S= 287 mp , strada Albastrelor nr. 19, Drobeta Turnu Severin

Imagini cu strada Albastrelor



Imagini cu terenul



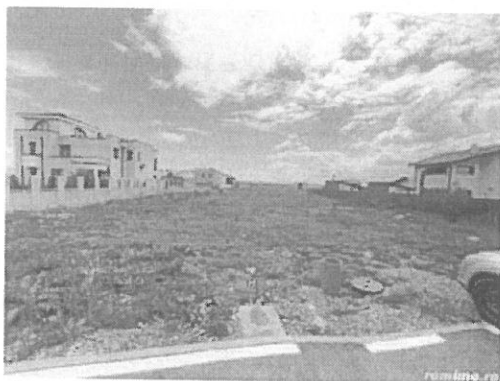
Raport de evaluare teren intravilan cu S=287 mp ,, prop. Primaria Drobeta Turnu Severin , concesiune



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 .

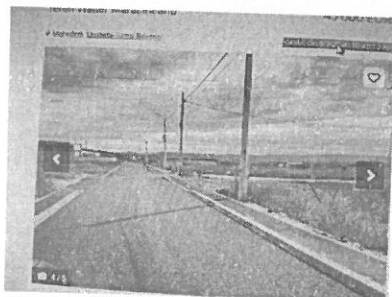
Daniel

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

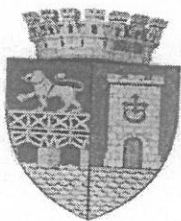
ID anunț: 1779792287

[xc4ta1n92](#)

[Vezi toate anunțurile](#)

Tel.0766/924879





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

E-mail:
primaria@primariadrobeta.ro



DIRECTOR,
Radu Lapadat



NOTA DE COMANDĂ
NR. 24711/02.07.2016
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 terenuri și clădiri, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru :

1. Imobilul teren în suprafață de 287 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, Str.Albăstrelelor, nr.19, identificat cu NC 54277;

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

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

Șef Serviciu Licității,
Contractare și Executări Silite,

Adrian Ofteru

Inspector,
Mădălina Trașcă

10.06.2026
D-nei. Stela I.
Procedura legala (HC2 pe terenul
aprobarea concesiunii - atitudine decisa)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TR. SEVERIN	
INREGISTRAT NR.	21378
2026 LUNA... 06...	ZIUA... 09...

Domnule Primar,

Subsemnații Nică Alin Constantin, posesor C.I. seria MH nr. 529350 și Nică Diana Stela, posesoare C.I. seria MH nr. 611629, domiciliați în Drobeta Turnu Severin, strada Albăstrelelor nr. 6, vă rugăm să aprobați concesionarea terenului intabulat în cartea funciară cu numărul 54277 având număr cadastral 54277, situat pe strada Albăstrelelor nr. 19, loc. Drobeta Turnu Severin, deoarece am achiziționat în data de 28.05.2026, prin contract de vânzare-cumpărare, construcția intabulată în cartea funciară numărul 54277 având număr cadastral 54277-C1 edificată pe terenul solicitat.

Data

05.06.2026

Semnătura

Nică Alin Constantin

Nică Diana Stela

Domnului Primar al municipiului Drobeta Turnu Severin

Tel: 077/698390

0785053225



100211448465

Incheiere Nr. 23741 / 29-05-2026



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

Dosarul nr. 23741 / 29-05-2026

INCHEIERE Nr. 23741**Registrator:** ANDRA MARCOCI**Asistent:** CONSTANTIN-ALIN BALA

Asupra cererii introduse de NICA ALIN CONSTANTIN privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.54277/28-05-2026 emis de Bazavan Marian Petrisor;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.2026005271/29-05-2026 in suma de 60 pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 54277, inscris in cartea funciara 54277 UAT Drobeta-Turnu Severin avand proprietarii: MUNICIPIUL DR.TR.SEVERIN in cota de 1/1 de sub B.2, CIOCAN FLORIN in cota de 1/1 de sub B.6;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlul cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 in favoarea NICA ALIN CONSTANTIN, NICA DIANA-STELA, casatoriti sub regimul comunitatii legale de bunuri, sub B.7 din cartea funciara 54277 UAT Drobeta-Turnu Severin;

Prezenta se va comunica părților:

NICA DIANA-STELA

CIOCAN FLORIN, prin notar public Bazavan Marian Petrisor

NICA ALIN CONSTANTIN, prin notar public Bazavan Marian Petrisor

BAZAVAN MARIAN PETRISOR

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Drobeta-Turnu Severin, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

02-06-2026

Registrator,

ANDRA MARCOCI

Asistent Registrator,

CONSTANTIN-ALIN BALA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54277 Drobeta-Turnu Severin

Cod verificare

100211448465



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Albastrelor, Nr. 19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54277	287	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de ciment

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	54277-C1	Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Albastrelor, Nr. 19	S. construita la sol:116.6 mp; S. construita desfasurata: 116.6 mp; Fundatie suprafata construita 116.6 mp, stadiul de executare:100% pentru fundatie ;10% pentru constructie, edificata in anul 2026

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20464 / 30/09/2010		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 706, din 04/04/2008 emis de BNP ILIE SERBAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DR.TR.SEVERIN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53142/Drobeta-Turnu Severin, inscrisa prin incheierea nr. 8786 din 30/04/2010;		
23061 / 27/05/2026		
Act Administrativ nr. 17757, din 14/05/2026 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 59281, din 19/05/2026 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 19607, din 26/05/2026 emis de Primaria Dr Tr Severin; Act Administrativ nr. 25064, din 14/08/2019 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN; Act Administrativ nr. 5, din 13/05/2026 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN;		
B5	Se notează actualizare informații cadastrale în sensul actualizarii adresei postale, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului avizat de Serviciul Cadastru.	A1, A1.1
23741 / 29/05/2026		
Act Notarial nr. 54277, din 28/05/2026 emis de Bazavan Marian Petrisor;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1) NICA ALIN CONSTANTIN		
2) NICA DIANA-STELA , casatoriti sub regimul comunitatii legale de bunuri		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
45978 / 24/10/2024		
Act Administrativ nr. 16601, din 16/07/2010 emis de rpim mun.dr.tr.severin;		
C1	Se noteaza respingerea cererii avand ca obiect intabulare.	A1
23061 / 27/05/2026		
Act Administrativ nr. 19624, din 01/09/2010 emis de PRIMARIA DR TR SEVERIN;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA cu titlul gratuit pe durata existenței construcției	A1
	1) CIOCAN FLORIN	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54277	287	Teren împrejmuit cu gard de ciment

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	287	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54277-C1	construcții de locuințe	116,6	Cu acte	S. construita la sol:116.6 mp; S. construita desfasurata:116.6 mp; Fundatie suprafata construita 116.6 mp,stadiul de executare:100% pentru fundatie ;10% pentru constructie, edificata in anul 2026

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.48
2	3	25.066

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	11.48
4	1	25.066

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.2026005271/29-05-2026 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
 02-06-2026

Data eliberării,
 __/__/__

Asistent Registrator,
CONSTANTIN ALIN BALA
 Constanti
 n Alin Bala
 (parafa și semnătura)

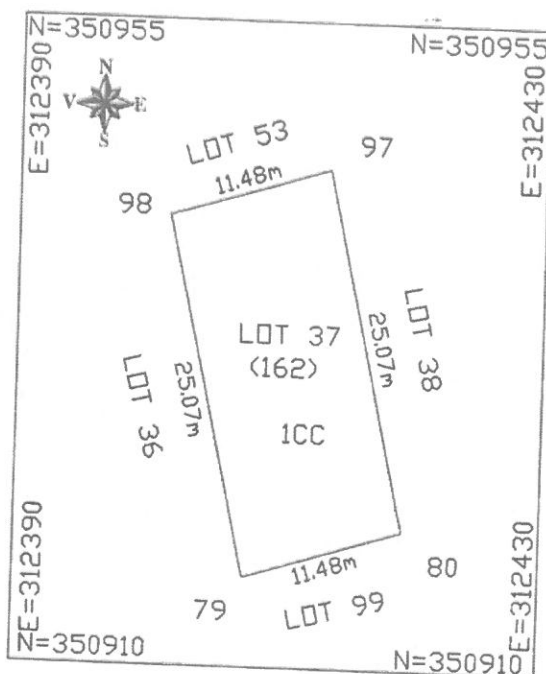
Referent,

(parafa și semnătura)

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI **Scara 1 : 500 INTRAVILAN**

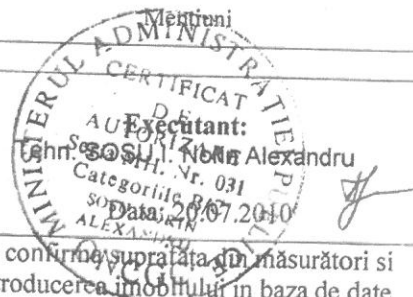
Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului
54277	287 mp	Mun. Drobeta Turnu Severin, Str. Serpentina Rosiori nr. 1-3, Jud Mehedinti
Carte Funciara Nr.		UAT Drobeta Turnu Severin



A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	CC	287	23247	FARA DELIMITARE
Total		287	23247	
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)		Mentiiuni
Total				
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie STEREO 70				
Pct.	E (m)	N (m)		
98	312399.624	350941.924		
97	312410.614	350945.242		
80	312416.102	350920.784		
79	312405.112	350917.466		
Suprafata totala masurata = 287 mp				
Suprafata din act = 40007 mp				

Executant: **Ion Alexandru**

Carta de identitate: **101**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinti
CRUCERU PETRE
 CONSILIER

17185 / 17.08.2010

ROMÂNIA
Județul MEHEDINTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 11 048 din 31-05-2011

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 243 din 31-05-2011

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ CIOCAN FLORIN
cu domiciliul/sediul ²⁾ în județul Mehedinți, municipiul/orașul/comuna Drobeta Turnu Severin, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. B-DUL MIHAI VITEAZU, nr. 16A, bl. M11, sc. 3, et. 3, ap. 14, telefon/fax 0745373574, e-mail _____, înregistrată la nr. 11 048 din 31-05-2011,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru:

Construire imobil cu destinația de locuință, cu regim de înălțime P+1, cu instalațiile aferente, prevăzută astfel:

- parter : - cameră de zi, birou, hol cu casa scării, bucatărie, baie, centrală termică, terasă ;

- etaj : - 3 dormitoare, dressing, debara, casa scării + hol, baie, 2 terase.

Sistem constructiv : fundații continuu din beton, zidărie portantă, planșeu din beton armat peste parter și din lemn peste etaj, șarpantă lemn, învelitoare din țigă.

Construire împrejmuire cu soclu din beton și elemente metalice pe limita de proprietate cu deschidere spre interiorul proprietății de la frontul străzii și împrejmuire din zidărie pe celelalte limite ale proprietății.

pe imobilul - teren și/sau construcții - , situat în județul Mehedinți, municipiul/orașul/comuna Drobeta Turnu Severin, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. SERPENTINA ROSIORI, nr. 1-3, P 162 bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, Cartea funciară 4) _____

Fișa bunului imobil _____

sau nr. cadastral _____

- lucrări în valoare de 5) 115 000 lei (locuință) + 1 500 lei (împrejmuire)
- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv de desființare a construcțiilor (D.T.A.D. + D.T.O.E.) nr. 6) 504 din mai 2011.

elaborată de SC PRO FORMA SRL, cu sediul în județul Mehedinți, municipiul/orașul/comuna Drobeta Turnu Severin, sectorul _____, satul _____, cod poștal _____, str. Calomfirescu, nr. 157, bl. E17, sc. 2, et. _____, ap. 1, respectiv de arh. Sevastian Cocoroiu arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 00031, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale Mehedinți - Oltenia a Ordinului Arhitecților din România.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni /zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

Conducătorul autorității
Administrației publice emitente **)
Primar
av. Constantin Gherghe

Secretar, 
jr. Ioța Rogobete



Arhitect-șef***)
Ing. Ștefan Burlacu



Taxa de autorizare în valoare de 590 lei a fost achitată conform Chitanței nr. 41230 din 31-05-2011.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____
însoțită de _____ (_____) exemplar(e) din documentația tehnică – D.T., împreună cu avizele și acordurile
obținute, vizate spre neschimbare.

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

se prelungește valabilitatea
Autorizației de construire/desființare
de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în
condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

Conducătorul autorității
Administrației publice emitente **)
.....
(funcția, numele, prenumele și semnătura)
L.S.

Secretar general/ Secretar,
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef***)
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității:
Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATION PRODUCT



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT