

Client
Primaria Drobeta Tr. Severin

Nr. 116/21.09.2026

RAPORT DE EVALUARE

privind

stabilirea unei valori de piata , ptr. un apartament cu 3 camere si dependinte , cu destinatia **cabinete medicale** , situat pe strada Corneliu Savoiu nr.2 , bloc B1, scara 1 , parter , apart.1 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , in vederea concesiunii ptr. 20 de ani



Valoarea estimata de piata = 60.104 EURO sau 316.155 lei

SEPTEMBRIE 2026

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidențiale, 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 privind stabilirea unei valori de piata , , ptr. un apart. cu 3 camere , bloc B1 , 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
Analiza datelor , evaluari.....	pag.17
Date despre piata imobiliara	pag.14
Cea mai buna utilizare	pag.17
Prezentarea si analiza datelor.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	pag.24
Fotografii.....	pag .26
Anexe.....	fara paginatie

Intocmit
Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific in limita cunostiintelor si a informatiilor detinute , certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. Deasemenea certific ca raportul a fost realizat în concordanță cu reglementările SEV 2025 , analizele opiniile si concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si sunt opinii si concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

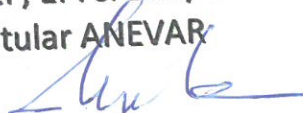
Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data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

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

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

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

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



SINTEZA EVALUARII

Catre

- Primaria Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma solicitarii d-voastra din data de 33318/11.09.2026 , in urma contractului de prestari servicii nr. 891/14.01/2026 , am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru un apartament cu 3 camere , cu destinatia spatii medicale , situat pe strada Corneliu Savoiu nr.2 , bloc B1 , scara 1 , parter , apart.1 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .ptr. **stabilirea unei valori de concesiune ptr. 20 ani.**

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

Durata de valabilitate a raportului de evaluare , depus la Directia de Patrimoniu , este limitata in timp.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2018.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. stabilirea unei **valori de piata** , ptr. un apartament cu 3 camere si dependinte , cu destinatia spatii medicale , situat pe strada Corneliu Savoiu nr.2 , bloc B1, scara 1 , parter , apart.1 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , **in vederea concesiunii ptr. 20 de ani**
Valoarea de piata a apartamentului cu 3 camere , cu destinatia spatii medicale (birouri) cu S=63,34 mp , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII	316.155 LEI
	Echivalent 60.104 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1Euro= 5, 2601 lei , valabil ptr. 18 Sepembrie 2026



Raport de evaluare privind stabilirea unei valori de piata , , ptr. un apart. cu 3 camere , bloc B1 , concesiune

Calculul valorii de concesiune a apartamentului.

Concesiunea se face ptr. 49 de ani , dar cu plata in 20 de ani .

Plata anuala a redeventei , concesiunii de 49 de ani si platibila in 20 de ani:

- 316.155 lei : 20 ani = 15.807 lei/an (3.005 Euro/an) .

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

- 15.807 lei/an : 12 luni = 1.317 lei / luna (250 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 stabilirea unei valori de piata , ptr. un apartament cu 3 camere , cu destinatia spatii medicale , cu S= 63,34 mp
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii
- Valoarea este o predictie
- Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
- Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
- Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate.

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

Cu respect ,

Evalutor Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat : Octavian Bordei , autorizat EPI si EBM , leg.10866
Adresa : Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr. 34 bloc P2 , apart.14
Cod de inregistrare fiscala :193842352
Telefon .0744/581141
E-mail : tavi_bordei@yahoo.com

2. Clientul raportului(utilizator).

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

3. Obiectul evaluarii .

Evaluarea dreptului de proprietate ptr. stabilirea unei **valori de piata** , ptr. un apartament cu 3 camere si dependinte , cu destinatia spatii medicale , situat pe strada Corneliu Savoiu nr.2 , bloc B1, scara 1 , parter , apart.1 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , **in vederea concesiunii ptr. 20 de ani**

4.Scopul evaluarii .

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii unei chirii de piata , ptr. un apartament cu 3 camere cu destinatia medicala , cu S= 76,54 mp , menționat mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) , în vederea **concesiunii**.

5.Baza evaluarii .

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

Conform acestor standarde :

- **valoarea de piață** =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 :

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



7. Mentiuni .

La momentul evaluării , apartamentul cu 3 camere se afla situat in blocul B1 si a putut fi indentificat exact , prin vizionare , existand un plan de situatie valid. Suprafata de calcul a fost preluata din extrasul de carte funciara prezentat , pus la dispozitie de actualul proprietar al spatiului , Primaria DTS si anexat la raport . 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 pretul de pornire la licitatie , ptr. acordarea dreptului de concesiune. Valoarea este una globala , conform tranzactiilor de pe piata specifica.

8. Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 18.09.2026.

Data raportului este 21.09.2026

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro= 5,2601 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 18 Septembrie 2026 , ora 11 , in prezenta utilizatorilor , cu un plan de situatie , intocmit de cadastrist autorizat .

10. Tipul valorii estimate .

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

Obiectul evaluarii il constituie stabilirea unei valori de piata , ptr. un spatiu de birouri , in vederea concesiunii.

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

11. Cadrul legislativ , standarde

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

- SEV – Cadru general
- SEV101 – Sfera misiunii de evaluare
- SEV 102 - Implementarea
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.
- SEV 310 – Evaluarea dreptului de proprietate.
- Codul deontologic

Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :

- a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu Severin .



12. Informatii utilizate

Suprafata spatiului a fost preluata din comanda lansata de client .

Informatii privind piata imobiliara specifica(chirii ,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 oferte de vanzari apart. 3 camere , din Drobeta Turnu Severin.

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 prezenta utilizatorilor (chiriasi) , cu un relevu al spatiului si cu un plan de amplasament cu mentionarea vecinatatilor.

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 valoarea de piata a proprietatii identificata si descrisa in raport , in ipoteza in care suprafata corespunde cu cea din documentele de proprietate.

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

- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;
- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate



) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .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.
- planurile de situatie si material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau 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 spatiului 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 contractul de inchiriere initial , evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie , aflata la dispozitie evaluatorului , se considera a fi corect , dar nu se asuma nici o responsabilitate in acesta privinta.
- evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate , asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , fiind limitate exclusiv la acesta ;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
- daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
- intrarea in posesia unei copii a cestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in chestiune;
- nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris , prealabil al evaluatorului.
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese "fractionale "va invalida valoarea estimata , in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate asupra spatiului este integral , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

13. Clauze de nepublicare .

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextual economic general , cand are loc operatiune de evaluare ,stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare , chiriile specifice aferente scopului 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 2017 si de legislatia fiscala si contabila aplicabila.

Orice deviere de la standarde a fost explicate in cuprinsul prezentului raport de evaluare. Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport.

Confirm ca :

- prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici-un aspect al Raportului.
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic si cu standardele de evaluare.
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate , de calificare profesionala.
- evaluatorul 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 .

1. Partea I-a , Descrierea imobilului.

Conform extrasului de carte funciara 31146/07.09.2007 , CF 50003-C1-U61 , Nr cadastral 50003-C1-U6 , prezentat , apartamentul cu 3 camere , ptr care a trebuit sa fie stabilita o valoare de piata , este situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Orly nr.47 bloc G5 , scara 1 parter , apart. 2 . Apartamentul are o Sutil = 63,34 mp .

2. Partea a II – a , Inscriseri privitoare la proprietate

1. Nr.7648 CF din 04.06.2007

Hotararea nr. 40 /08.10.2004 , emis de Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin

B1.Intabulare , drept de proprietate cu titlu in domeniu privat , dobandit prin Lege , cota actual de 1/1 , in favoarea lui :

- Municipiul Drobeta Turnu Severin .

3. Partea a III –a , Inscriseri privitoare la sarcini .

Liber de sarcini .

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 .

Blocul G5 este situat in zona Bancii Raiffeisen , intr-o zona mediana , strada Corneliu Savoiu nr .2 , bloc B1.

* Artere principale de circulatie : strada Corneliu Savoiu .

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

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada C.Savoiu asfaltata dar slab intretinuta .

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential–comercial (90-10)%
- Rețea de transport în comun – la 300 m
- Unități comerciale în apropiere – la 200 m
- Unități de învățământ – la 600 m
- Unități medicale - Spitalul Judetean la 2000 m.
- Instituții de cult – 700 m
- Sedii de bănci – la 100 m (banca Raiffeisen)



- Primaria – la 1300 m
- Parcuri – la 1300 m
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2000 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 : *Da*
- Rețea urbană de gaze la limita de prop: *Nu*
- Rețea urbană de canalizare la limita de prop: *Da*
- Rețea urbană de telefonie la limita de prop: *Da*

Concluzie privind zona de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona rezidențială, cu o amplasare **favorabilă**, cu mijloace de transport în comun la 200 m.
Exista rețele edilitare în sistem centralizat, fără poluare sonoră sau de mediu. Ambient civilizat.

Descrierea apartamentului cu 3 camere.

Blocul B1, în care este amplasat apartamentul cu 3 camere a fost construit în anul 1968, se afla poziționat median în municipiul Drobeta, în spatele bancii **Raiffeisen** cu ieșire la B-dul Tudor Vladimirescu după 100 m.

Blocul a fost construit cu fundații din beton, zidărie cărămidă, placă de beton la acoperiș, tencuieli driscuite, zugrăveli lapte de var, cu dotări edilitare în sistem centralizat la limita de prop.

Nu s-au făcut studii geologice și nu se cunoaște mobilarea subterană a terenului.

Drumul de acces la imobil se constituie din strada C.Savoie.

Nu se cunoaște dacă există restricții de mediu sau dacă în apartament au fost depozitați contaminanți.

Descriere apartament.

Situat într-un bloc cu 3 scări, la parter, de comandat, având ca finisaje:

- uși din PVC, ferestre din PVC cu geam termopan, gresie de trafic (general), calorifere din Al, ușă din PVC la intrare, gresie și faianță la baie, curenți slabi tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile, racordat la toate utilitățile edilitare ale zonei, finisaj mediu, starea de întreținere bună.



ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.

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

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

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

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

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

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

Zona analizată este rezidențială, cu imobile de casă construite după 1960 (70%).



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor : **birouri**

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

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

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

Analiza ofertei

În ușoară creștere – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată unei ușoare recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip rezidențial, fără posibilități de schimbare a destinației.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone mediane de tip rezidențial.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare)

Analiza cererii

Redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. Potențialii cumpărători pot fi persoane fizice, cu susținerea materială a unor bănci.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate, aceasta este 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 stagnare.**

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.

Concluzii

Activitatea curenta si tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru ușor in favoarea OFERTEI;

REZULTA: posibilitatea stagnării preturilor. Vandabilitatea curenta a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acestora în viitor este medie



Cea mai buna utilizare , CMBU

Cea mai buna utilizare , CMBU
Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare – a unui activ evaluat pe o baza de sine statatoare , poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia , cand activul face parte dintr-un grup , caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului. Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- matoarelor cerinte:
- a. utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata.
 - b. utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului , de ex, specificatiile din planul urbanistic.
 - c. utilizarea sa fie fezabila financiar avand in vedere daca o utilizare diferita care este posibila fizic si permisa legal va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata mai mare decat profitul utilizat de utilizarea existent , dup ace au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare:

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare cu o productivitate maxima.

Proprietatatea evaluata este de forma apartament cu 3 camere , nemodificat la interior , asa cum a fost construit in 1968 .

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii indeplineste cele 3 conditii .

Proprietatea imobiliara la data inspectiei îndeplineste funcția de cabinete medicale.

Ținând cont de utilitățile existente , si de forma actual , cu destinatia spatii medicale , cea mai bună utilizare în viitor este aceea de constructie cu **destinatia spatii medicale.**

Prin prisma criteriilor care definesc CMBU aceasta abordare este :

- permisibil legal
- posibil fizic
- fezabil financiar

PREZENTAREA SI ANALIZA DATELOR

Evaluarea proprietatii

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 se pot folosi toate cele 3 abordari , dar cu rezultate mai apropiate de valoarea de piata putandu-se folosi abordarea prin Piata si abordarea prin Venit.

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.

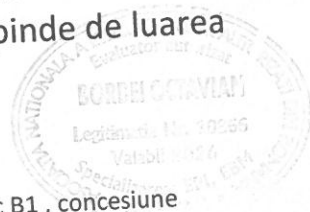
Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

- 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;

Raport de evaluare privind stabilirea unei valori de piata , , ptr. un apart. cu 3 camere , bloc B1 , concesiune



- 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. Evaluare apartament cu 3 camera, prin Piața

Grila de negociere

Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	COMPARABILA 3
Preț de oferta (EURO)	60,000	64,000	65,000
Ajustare mobilier (euro)	0	0	1,000
Pret ajustat	60,000	64,000	64,000
Marja de negociere estimată (5-20%)	-5%	-5%	-5%
Marja de negociere estimată (EURO)	-3,000	-3,200	-3,200
Preț de vânzare (EURO)	57,000	60,800	60,800
Pret de vânzare (euro/mp)	864	894	935

Grila de calcul

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț de vânzare (EURO)		60,000	64,000	65,000
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		-5%	0%	0%
Ajustare (euro)		-3,000	0	0
Pret ajustat (EURO)		57,000	64,000	65,000
Condiții de finanțare		proprii	proprii	proprii
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (Euro)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO)		57,000	64,000	65,000
Condiții de vânzare		liber	liber	liber
Ajustare pentru condiții de vânzare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		57,000	64,000	65,000
Cheltuieli imediat după cumpărare		fara	fara	fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		57,000	64,000	65,000
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		57,000	64,000	65,000
Localizare	Drobeta, zona Banca Riffeisen	Drobeta, Kiseleff - Independentei	Drobeta, zona Stomatologie	Drobeta, zona IRUC
Ajustare (%)		0%	2%	3%
Ajustare (euro)		0	1,280	1,950
Pret ajustat (EURO)		57,000	65,280	66,950
UPRAFATA UTILĂ (fara balcon), m	63.34	66.00	68.00	65.00

Raport de evaluare privind stabilirea unei valori de piață, , ptr. un apart. cu 3 camere, bloc B1, concesiune

Ajustare unitară (euro/mp)		863.64	960.00	1030.00	
Ajustare (euro)		-2,297	-4,474	-1,710	
Preț ajustat (EURO)		54,703	60,806	65,240	
Numar camere / Tip apartament	3 camere decomandat	3 camere, semidecomandat	3 camere, decomandat	3 camere, decomandat	
Ajustare (%)		5%	0%	0%	
Ajustare (euro)		2,735	0	0	
Preț ajustat (EURO)		57,438	60,806	65,240	
Etaj	P/P+4E	4/P+4E	4/P+4E	4/P+4E	
Ajustare (%)		5%	5%	5%	
Ajustare (euro)		2,872	3,040	3,262	
Preț ajustat (EURO)		60,310	63,846	68,502	
Finisaje	medii	superioare	mediu spre superior	mediu spre superior	
Ajustare (%)		-5%	-3%	-3%	
Ajustare (euro)		-3,016	-1,915	-2,055	
Preț ajustat (EURO)		57,295	61,931	66,447	
Vechime/An constructie	1970-2000	1970-2000	1970-2000	1970-2000	0,2%/an
Ajustare (%)		0%	0.0%	0%	
Ajustare (euro)		0	0	0	
Preț ajustat (EURO)		57,295	61,931	66,447	
Balcon/Logie	fara balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon	
Ajustare (%)		-2%	-2%	-2%	
Ajustare (euro)		-1,146	-1,239	-1,329	
Preț ajustat (EURO)		56,149	60,692	65,118	
Destinatia apartamentului	birouri	rezidential	rezidential	rezidential	
Ajustare (%)		2%	2%	2%	
Ajustare (euro)		1,123	1,214	0	
Preț ajustat (EURO)		57,272	61,906	65,118	
Preț ajustat (EURO)-rotunjit		57,300	61,900	65,100	
Ajustare totală netă (EURO)		-2,728	-2,094	118	
Ajustare totală netă (%)		-4.55%	-3.27%	0.18%	
Ajustare totală brută (EURO)		16,188	13,162	10,306	
Ajustare totală brută (%)		26.98%	20.57%	21.17%	
Opinie: Comparabila 2 valoarea cu cele mai mici ajustari brute			61,900		
Valoarea estimată propusă - EURO			61,900		
Valoarea estimată propusă (rotund)- LEI			325,600		5.2601 lei/euro
			958 E/MP		

Valoarea estimata de piata = 325.600 Lei sau 61.900 Euro
 1Euro = 5,2601 lei

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	325.600 LEI Echivalent 61.900 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Explicarea ajustarilor .

Pentru faptul ca apartamentele sunt la oferta ,cu negocieri intre 5-20% s-a considerat o negociere de -5 % ptr. comparabile A B si C .

Pentru drepturile de proprietate , s-au considerat dreptul de proprietate integral la toate comparabilele A B si C si deprecierea a fost egala cu "0".

Pentru conditiile de finantare , s-a considerat ca vanzarea se face "la piata " ptr. comparabile A B si C si deprecierea a fost egala cu "0".

Pentru conditii de piata , ofertele sunt prezentate in luna Septembrie 2026, fata de subiectul aflat in evaluare care este in luna Septembrie 2026 si nu se aplica ajustari.

Raport de evaluare privind stabilirea unei valori de piata , , ptr. un apart. cu 3 camere , bloc B1 , concesiune

Ptr. localizare s-a tinut cont de amplasarea proprietatii in cadrul localitatii , a subiectului zona mai buna fata de comparabila B situatata in zona mai putin mai buna si s-a aplicat o ajustare de -2% , iar ptr comparabila C o ajustare de +3%.

Ptr. etaj , s-au aplicat ajustari de +5 % ptr. comparabilele A B si C , situate la etaju4 , fata de subiect care este amplasat la parter..

Ptr. modul de compartiment. s-au aplicat ajustari de +5% ptr. comparabila A care este semidecomandat fata de subiect care este decomandat.

Ptr. vechimea apartamentului , nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele fiind construite in perioada 1970-1990 , ca si subiectul aflat in evaluare .

Ajustarea ptr suprafata a fost aplicata pentru a reflecta tendinta de reducere /crestere de pret , pentru suprafetele mai mici sau mai mari cuantificata relativ la diferenta de suprafata existenta intre imobilul evaluat si comparabilele utilizate .

Ptr finisaje s-au aplicat ajustari de -5 % , ptr. comparabila A care este finisat superior si -3% ptr. comparabilele B si C finisate mediu spre superior , fata de subiect finisat mediu .

Ptr. logii (balcoane) s-a aplicat ajustari de -2% ptr comparabilele A B si C care au balcoane fata de subiect care nu are.

Ptr. destinatia apartamentului s-au aplicat ajustari de 2% ptr. comparabilele A B si C care sunt rezidentiale , fata de subiect care are destinatia de birouri.



2. Abordare de evaluare prin Venit .

Prin aplicarea metodelor de capitalizare se estimează valoarea unei afaceri, a unei participații sau a unei acțiuni prin calcularea valorii prezente a beneficiilor viitoare. Valoarea unei întreprinderi sau a unei proprietăți imobiliare este valoarea rezultată din utilizarea tuturor factorilor componenți ai proprietății.

Valoarea de randament reprezintă suma tuturor fluxurilor nete pe care le poate genera o întreprindere sau o proprietate pentru deținătorii săi, luând în considerare factorul timp și factorul risc. Deci o proprietate imobiliară are o valoare de randament exclusiv în cazul în care este închiriată pentru un orizont de timp rezonabil și este profitabilă.

Capitalizarea reprezintă tehnica de transformare a unui venit anual constant sau care crește cu o rată anuală constantă în capital.

Capitalizarea se exprimă astfel: $V_{cap} = \frac{F}{c}$

unde: F-fluxul anual luat în considerare
c-rata de capitalizare

ținând cont de condițiile generale ale zonei pentru fluxul anual s-a estimat venitul net ce ar rezulta din închirierea locuinței în decursul unui an, luându-se în considerare următoarele elemente :

-un grad de ocupare mediu a locuinței de **70-80%** pe an

-o chirie de **300-350 Euro/lună**

- cheltuielile anuale cu impozitul pentru închiriere și cheltuielile anuale cu impozitul pe clădiri și cheltuielile de întreținere ce revin proprietarului imobilului sunt estimate la 5-10 % din veniturile anuale.

Selecția ratei de capitalizare.

În urma analizei pieței imobiliare din municipiul Drobeta , județul Mehedinți , rezultă că închirierile și tranzacțiile cu locuințe, apartamente cu 1 camere se încadrează astfel :

	Chiria lunara (Euro)	Preț de tranzacționare negociabil ptr. finisaj superior (Euro)
Apartamente cu 3 camere în Drobeta , S.util = 60 mp	300-350	60.000-65.000

Definirea termenilor utilizați ;

Venitul brut potential (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă .

Venitul Brut Efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.

Venitul Net din Exploatare (VNE) – rezulta din deducerea cheltuielilor aferente proprietarului, din totalul veniturilor brute și anume : 5-10 % cheltuieli aferente proprietarului din totalul veniturilor brute (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii , etc).

Calculul valorii proprietății folosind capitalizarea este redat în tabelul următor:

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata - euro/lună ,	320	300	350
Venit Brut Potential (EUR/an)	3,840	3,600	4,200
Grad de neocupare (20% din VBP)	768	720	840
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	3,072	2,880	3,360
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	307	288	336
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2,765	2,592	3,024
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	60,000	64,000	65,000
Rata de capitalizare (%)	4.6	4.1	4.7
Rata de capitalizare aleasa 4,6 % , apart. avand suprafata utila de 64 mp etaj 3 , cea mai apropiata ca suprafata cu a subiectului aflat in evaluare de 63.34 mp , Chiria este cuprinsa intre 4-5 E/mp.			

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 4.6 %.

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	cca.	63.00	
Venituri brute potentiale VBP (EUR/luna)		320	5 E/MP
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3,840	
Total VBP (eur/an)		3,840	
Grad de ocupare		80%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		3,072	
Total VBE (EUR/an)		3,072	
Cheltuieli exploatare 10%		307	
Costuri reamenajare (reparatii)		-	
Venit net efectiv (EUR/an)		2,765	
Total VNE (EUR/an)		2,765	
Rata de capitalizare		4.6	
Multiplicator			
Valoare capitalizare (EUR)		60,104	
Rezulta valoarea proprietatii (EUR)		60,104 €	5.2601
Rezulta valoarea proprietatii (LEI)		316,155	

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN VENIT (ROT.)

316.155LEI
Echivalent 60.104 EURO

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

1 Euro= 5,2661 lei

Raport de evaluare privind stabilirea unei valori de piata , , ptr. un apart. cu 3 camere , bloc B1 , concesiune

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea ptr. stabilirea unei **valori de piata** , ptr. un apartament cu 3 camere si dependinte , cu destinatia spatii medicale , situat pe strada Corneliu Savoiu nr.2 , bloc B1, scara 1 , parter , apart.1 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , **in vederea concesiunii ptr. 20 de ani.**

Identificarea a fost realizata la fata locului , in prezenta chirieasilor.

Comparabile de chirii au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Septembrie 2026.

La data vizionarii , in apartamentul aflat in evaluare se desfasurau activitati medicale.

Conform Legea 85/1992 , apartamentul este confort 1 ,

Datele despre dotari au putut fi preluate prin vizionare directa (exterior) suprafata utila de calcul fiind preluata din extrasul de carte funciara prezentat , ptr. finisaje considerandu-se unul mediu.

In urma aplicarii a 2 abordari de evaluare , Piata si Venit , au rezultat urmatoarele valori :

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN PIATA (ROT.)	325.600 LEI Echivalent 61.900 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

SI

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN VENIT (ROT.)	316.155LEI Echivalent 60.104 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Se observa ca prin aplicarea a 2 variante de evaluare total diferite , au rezultat valori de piata apropiate , cu o de diferenta de 1,02 % intre valori.

Fata de cele mai sus mentionate , evaluatorul considera ca valoarea de piata la care s-ar putea vinde proprietatea , ar putea fi valoarea obtinuta prin Venit , deoarece prop. este aducatoare de Venit. :

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN VENIT (ROT.)	316.155LEI Echivalent 60.104 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Calculul valorii de concesiune a apartamentului.

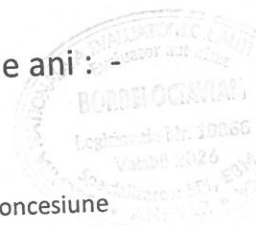
Concesiunea se face ptr. 49 de ani , dar cu plata in 20 de ani .

Plata anuala a redeventei concesiunii de 49 de ani si platibila in 20 de ani:

- 316.155 lei : 20 ani = 15.807 lei/an (3.005 Euro/an) .

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

- 15.807 lei/an : 12 luni = **1.317 lei / luna** (250 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, chiriile 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 cont de 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:

- comanda de evaluare
- plan de situație general
- releveu apartament
- comparabile vânzări apart. 3 camere, A, B și C
- comparabile chirii apart. 3 camere, A, B și C
- fotografii.

Evaluator Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei



Imagini cu proprietatea aflata in evaluare
 Cabinete medicale , bloc B1 , scara 1 , apart. 1 , str.C.Savoiu , Drobeta Turnu Severin



Raport de evaluare privind stabilirea unei valori de piata , , ptr. un apart. cu 3 camere , bloc B1 , concesiune



Raport de evaluare privind stabilirea unei valori de piata , , ptr. un apart. cu 3 camere , bloc B1 , concesiune

Oferte chirii apart. 3 camere Drobeta
Septembrie 2026

1. Apartament 3 camere, centrală proprie, – Mihai Viteazu **320 EUR**
Valabil din 9/17/2026 10:17:10 AM



Specificații

Suprafata utila 63 m²

Numar camera 3 camere

Numar bai 1

Etaj etaj 3

Compartimentare decomandat

Confort 1

Anul constructiei 1980

Incalzire centrala proprie, gaz

Numar niveluri 4

Structura de rezistenta beton

Numar bucatarii 1

Vecinatati Scoala generala, Profi Food, Pădurea Crihala, Spitalul Județean

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

Utilitati generale Apa, CATV, Canalizare, Curent, Gaz

Cristian Zaharia Tel.0742/887219



2. Ofer spre închiriere apartament 3 camere semidecomandat 62mp
300 EUR

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Crihala+ Vezi pe hartă
Valabil din 9/10/2026 9:52:56 AM

Specificatii

Suprafata utila 62 m²

Numar camera 3 camere

Etaj parter

Compartimentare semidecomandat

Anul constructiei 1975

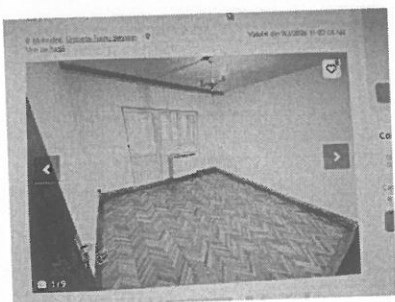
Daniel Mocanu Mocanu

Tel.0722/844357



3. De închiriat Apartament 3 camere decomandat
Zona Kiseleff 350 EUR

Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin Vezi pe hartă
Valabil din 9/3/2026 11:02:04 AM



Specificații

Suprafata utila 68 m²
Numar camera 3 camere
Etaj etaj 2
Compartimentare decomandat
Anul constructiei 1986

Descriere

Se oferă spre închiriere apartament cu 3 camere decomandate, situat la etajul 2, în zona Kiseleff.

ID anunț: 1771924187

Red Line Imobiliare

Tel.0771/212722



Oferte vanzari apart. 3 camera Drobeta
Septembrie 2026

1. Apartament cu 3 camere, 2 bai, zona Kiseleff **60.000 EUR 909 EUR/m²**

Valabil din 9/17/2026 3:35:48 AM



Specificatii

Suprafata utila 66 m²

Numar camera 3 camere

Numar bai 2

Etaj etaj 4

Compartimentare semidecomandat

Confort 1

Anul constructiei 1988

Numar niveluri 4

Numar bucatarii 1

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

Utilitati generale Apa, CATV, Canalizare, Curent

Ferestre cu geam termopan PVC

Usa intrare Metal

Podele Gresie, Parchet

Usi interior Lemn

Pereti Vopsea lavabila

Alte spatii utile WC serviciu

Bucatarie Mobilata

Mobilat Complet

Electrocasnice Aragaz, Frigider

Vecinatati:

* Magazine * Scoli si gradinite

* Mijloace de transport in comun * Parc

* Locuri de parcare in spatele blocului



ID anunț: 1784968493
Flavia Vieriu

Flavia Vieri

Vezi toate anunțurile

Tel.0757//570216

**2. Vand apartament 3 camere zona zona Stomatologie, decomandat
64 000 EUR negociabil**



Valabil din 9/17/2026 12:08:28 PM

Specificatii

Suprafata utila 68 m²

Numar camera 3 camere

Etaj etaj 4

Compartimentare decomandat

Anul constructiei 1980

Descriere

Vand apartament 3 camere zona Stomatologie, etaj 4 din 10, decomandat, 1 baie, 1 balcon, gresie faianta parchet termopane

ID anunt: 1777974128

GEORGIA IMOBILIARE

Tel. 0742/057710



3.Vand apartament 3 camere zona Iruc, 65 000 EUR negociabil 1000 EUR/m²

Valabil din 9/17/2026 12:07:40 PM



Specificații

Suprafata utila 65 m²

Numar camera 3 camere

Etaj etaj 4

Compartimentare decomandat

Anul constructiei 1980

Descriere

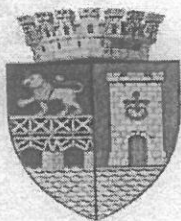
Vand apartament 3 camere zona Iruc, 65 mp utili, decomandat, 2 terase, gazul pe scara, 2 bai,,hidroizolatie refacuta, imbunatatiri partiale, termopane partial, etaj 4

ID anunț: 1777368793

GEORGIA IMOBILIARE

Tel..0742/057710





MUNICIPIUL
DROBETA TURNU SEVERIN

Diracția Patrimoniu

Telefon: 0252.31.43.79 Fax:
0252.31.63.17

E-mail:
primaria@primariadrobeta.ro



DIRECTOR,
Radu Lăpădat

NOTA DE COMANDĂ
NR. 33318/11.09.2026
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 63,34 m², situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, str. Corneliu Săvoiu nr 2, bl. B1, sc.1, parter, Ap. 1, identificat cu NC 50005-C1-U61;

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 Ofțeru

Inspector,
Mădălina Trașcă

Al. Huhăru
2

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI	
DROBETA TR. SEVERIN	
INREGISTRAT NR.	3479
2026 LUNA ...	08 ZIUA ...

Domnule Director,

Subișmondo BECHEANU ALINA MARIA,
în calitate de reprezentant legal al
cnei do. Becheanu Alina Maria, solicit
prelungirea contractului de concurență
pentru calitatea ^{mediei} din So. P. Severin,
Str. M. Carolu Săvoiu, nr. 2, bloc B,
sc. 1, apt 1.

Vă mulțumesc,

J

28.08.2026

Domnului Director al Direcției Primăriei
So. P. Severin

31.08.2026
D-nei. Alina Maria
Procedura legală
Appt. 1

H. Nuhoc
2

Domnule Director,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI	
DROBETA TR. SEVERIN	
INREGISTRAT NR.	3/360
2026 LUNA	08 ZIUA 26

Subsemnatul Sorobechi Georgiana Liora, titular cabinet
medical CHI' DR. IORDACHE GEORGIANA LIORA, solicit
prelumpirea contractului de concesiune nr. 1317/27.08.2024
pentru spatiul de sediu in mun. Dr. Tr. Severin, strada
Mr. Cornelia Lăvea nr. 2, Bl. B1, Sc 1 Ap 1, fud. MH.
CIF: 50248003 Inregistrat in Registrul clinic al Cabinetelor
Medicale sub nr. 6686/20.06.2024.

0724 364 174

27.08.2026
D-nei. Nuhoc
Procurator legal
[Signature]

Acta
26.08.2026

Semnată de

[Signature]

Domnule Director al Direcției Patrimoniului Primăriei
Municipiului Drobeta Turnu Severin.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50005-C1-U61 Drobeta-Turnu Severin

Nr. cerere 51146
Ziua 07
Luna 09
Anul 2026

Cod verificare
100215587014



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str. CORNELIU SAVOIU, Nr. 2,
Bl. B1, Sc. 1, Et. parter, Ap. 1

Nr. CF vechi: 19448
Nr. cadastral vechi: 873/1/0/1

Părți comune: casa scarii, holuri, subsol, uscatorie,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50005-C1-U61	-	63,34	-	-	apartament compus din trei cabinete medicale, sală tratament, sală așteptare, două băi, debara și jardinieră, su-61.69 mp, sj-1,65 mp, sut-63,34 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7648 / 04/06/2007		
Hotărare nr. 40, din 08/10/2004 emis de Consiliul Local al Municipiului Dr Tr Severin;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Mehedinți, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str. CORNELIU SAVOIU, Nr. 2, Bl. B1, Sc. 1, Et. parter, Ap. 1
Părți comune: casa scării, holuri, subsol, uscatorie,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50005-C1-U61	-	63,34	-	-	apartament compus din trei cabinete medicale, sală tratament, sală așteptare, două băi, debara și jardinieră, su-61.69 mp, și-1,65 mp, sut-63,34 mp.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

07-09-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

BIBICA ZARAFESCU

(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.ancpi.ro>

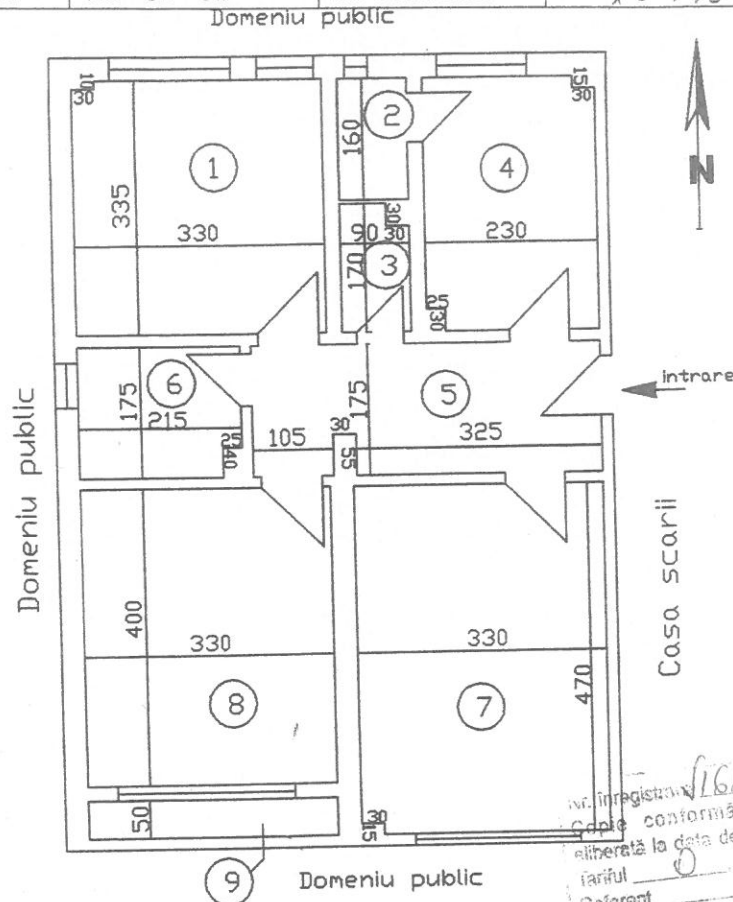
RELEVU

Scara 1 : 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
873	2010 mp	Mun. Drobeta Turnu Severin, Strada Corneliu Săvoiu, Numărul 2, Bloc B1, scara 1, parter, apartament 1, Județul Mehedinți

Carte Funciara Nr.	UAT	Drobeta Turnu Severin
17302/N	CF individuală	19.448/N

873/1/0/1



Nr. incapere	Denumire incăpere	Suprafata utila (mp)
1	Cabinet	11,03 mp
2	Debara	1,44 mp
3	Baie	1,44 mp
4	Sală tratament	7,59 mp
5	Sală așteptare	7,89 mp
6	Baie	3,66 mp
7	Cabinet	15,44 mp
8	Cabinet	13,20 mp
Suprafata utilă = 61,69 mp		
9	Jardinieră	1,65 mp
Suprafata totală = 63,34 mp		
EXECUTANT		Data:
SC GEOMIR SRL		27.03.2007
RECEPTIONAT		Data:

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinți
MANDA STRIANA
CONSILIER

7648/04.06.2007

