

	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN Strada Mareșal Averescu nr. 2 Drobeta Turnu Severin Tel: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17 E-mail: primaria@primariadrobeta.ro Direcția Patrimoniu Nr. _____ / _____	 Nr. certificat: UIG - 1031 - EL - 454  Nr. certificat: UIG - 1014 - EL - 920
---	--	---

Avizat Direcția Juridic Contencios

Prin raport de avizare nr. _____ / _____

Raport de specialitate

privind aprobarea cumpărării imobilului teren în suprafață de 784 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, str. Crișan nr. 76-78, județul Mehedinți

Prin referatul de aprobare nr. _____ / _____ 2026, Viceprimarul Municipiului Drobeta Turnu Severin, domnul Daniel Olimpiu Cîrjan propune adoptarea unui proiect de hotărâre de consiliu local privind aprobarea cumpărării imobilului teren în suprafață de 784 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, str. Crișan, nr. 76-78, județul Mehedinți;

1. Necesitatea si oportunitatea proiectului

Proiectul de hotărâre este necesar si oportun având în vedere următoarele considerente:

- necesitatea întregirii domeniului public al municipiului Drobeta Turnu Severin, prin achiziția de bunuri imobile, care prin destinația și natura lor se pretează a fi încadrate în categoria bunurilor de uz și interes public;
- oferta înaintată de către doamna Lupulescu Agripina din Drobeta Turnu Severin, str. Grigore Florescu, nr. 4, bl. A7, sc. 2, ap. 11, conform căreia este dispusă să vândă terenul în suprafață de 784 mp, situat în str. Crișan nr. 76-78, înregistrat în CF Drobeta Turnu Severin sub nr. 65337, având NC CAD: 4885, doamna respectivă fiind proprietară cu acte în regulă, a terenului;
- acceptarea de către ofertantă a prețului de achiziție propus în cuantum de 211.680 lei (40.258 euro), stabilit prin Raportul de evaluare nr. 102T/26.08.2026;
- faptul că terenul se află într-o zonă cu multe condominii, fiind printre puținele spații care se pretează a fi amenajate ca loc de parcare, mai mult de facto, este folosit de locuitorii blocurilor învecinate ca spații de parcare.

- faptul că pe terenul despre care facem vorbire va fi amenajată o parcare de reședință cu plată care va deservi cetățenii care locuiesc în zona străzii Crișan, aducând venituri constante la bugetul local, terenul neputând fi utilizat în alte scopuri.
- raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Octavian Bordei, nr. 102T/26.08.2026;
- dispozițiile art. 858 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, conform căroră „*Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.*”;
- dispozițiile art. 863 lit. a din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil conform căroră “*dreptul de proprietate publică se dobândește prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii*”;
- dispozițiile art. 46 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale alin. 1, conform căroră “(1) *În programele de investiții se nominalizează obiectivele de investiții grupate pe: investiții în continuare, investiții noi și poziția globală alte cheltuieli de investiții, pe categoria de investiții ... (2) poziția globală alte cheltuieli de investiții cuprinde următoarele categorii de investiții: a) achiziții de imobile...*”.
- dispozițiile art. 29 alin. 1, lit. (a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice conform căroră cumpărarea imobilului teren din str. Crișan, nr. 76-78 constituie excepție de la legea achizițiilor publice.

Considerăm oportună cumpărarea acestui imobil din următoarele considerente:

- necesitatea amenajării unei parcări de reședință care va deservi cetățenii care locuiesc în zona străzii Crișan, aducând venituri constante la bugetul local, terenul respective neputând fi utilizat în alte scopuri;
- fluidizarea traficului în zona străzii Crișan, precum și sporirea ratei de utilizare a străzii respective;
- asigurarea unui confort normal cetățenilor din zonă.

În considerarea celor menționate propunem aprobarea cumpărării imobilului teren în suprafață de 784 mp, situate în Drobeta Turnu Severin, str. Crișan, nr. 76-78, județul Mehedinți. Precizăm că prețul urmează să fie plătit în două tranșe, 110.000 lei până la data de 31.12.2026, iar diferența de 101.680 până la data de 31.05.2027.

Menționăm că raportat la valoarea investiției ce urmează să fie realizată, precum și la beneficiile investiției respective, operațiunea de cumpărare se va realiza în condiții deosebit de economicoase, în sensul în care prețul de cumpărare este unul avantajos ținând cont de zona în care se află terenul despre care facem vorbire și de posibilitatea de utilizare a acestuia.

2. Legalitatea

Susținerea proiectului din punct de vedere legal este fundamentată pe dispozițiile art. 858, art. 863 lit. (a), din Legea 287/2009 privind Codul civil, ale art. 46 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, ale art. 29 alin. 1, lit. (a), din Legea nr.

98/2016 privind achizițiile publice și pe dispozițiile art. 84, art. 129, alin. 1, alin. 2 lit. (c) și (d), art. 139 alin. 2, respectiv art. 196, alin. 1, lit. (a) din OUG nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ.

În acest sens în conformitate cu dispozițiile art. 136, alin. 8, lit. (b) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ a fost întocmit raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu cu privire la aprobarea cumpărării imobilului teren în suprafață de 784 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, str. Crișan, nr. 76-78, județul Mehedinți.

Propunem spre aprobare în ședința Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării imobilului teren în suprafață de 784 mp, situat în Drobeta Turnu Severin, str. Crișan nr. 76-78, județul Mehedinți.

Atașam prezentului raport:

- Cererea dnei. Lupulescu Agripina, nr. 15347/30.04.2026
- Adresa nr. 15347/31.08.2026
- Adresa nr. 32310/03.09.2026
- Extrasul de carte funciară nr. 12940
- Planșa foto cu bunurile din zona Crișan
- Certificatul de moștenitor nr. 18/07.10.2020
- Raportul de evaluare nr. 102T/26.08.2026

Director,
Radu Lăpădat

Șef Serviciu Administrare Terenuri,
Felix Nuhaiu

Avizat Direcția Arhitect Șef,
Prin raport de avizare nr. _____ / _____

Inspector,
Lorena Burlacu

Directia Patrimoniului
DL Haplat Poala

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TR. SEVERIN
INREGISTRAT NR. 15357
2026 LUNA 04 ZIUA 30

Subiectul nota Lupulescu Agripino, domiciliat în
Drabete Tr. Severin, Str. Grigore Florescu nr. 4, Bl A7,
Sc.2 Ap-11 proprietar al terenului cu număr
cadastral 4885 ne rap ne găsiți o soluție de
desfructuizare pentru terenul mai sus indicat.

Mentionez că pe acest teren se află o parcare
Anexez actul de proprietate. 707.

Adup

0742 132815

Domènec Príncep al Municipi d'el Gròbet Sr. Severin



MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

Direcția Patrimoniu

Str. M. Kogălniceanu nr. 2, Bl. VT3 - parter

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro

Nr. 15347/31.08.2026



1.09.2026

Către,

Dna. Lupulescu Agripina
Drobeta Turnu Severin,

Str. Grigore Florescu, nr. 4, Bl. A7, Șc. 2, Ap. 11

*Simona de acasă
peste poartă
H. N. N. N.*

Având în vedere adresa dumneavoastră înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin sub nr. 15347/30.04.2026 cu privire la posibilitatea achiziționării terenului în suprafață de 784 mp situat în Drobeta-Turnu Severin str. Crișan nr. 76-78, înregistrat în CF Drobeta Turnu Severin sub nr. 65337 având NC CAD:4885, vă comunicăm că prețul pe care Autoritatea Administrației Publice Locale a Municipiului Drobeta Turnu Severin poate să îl ofere este în cuantum de 211.680 lei (40.258 euro), suma fiind atestată prin Raportul de evaluare nr. 102T/26.08.2026, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – Octavian Bordei.

În acest context, vă rugăm ca în cel mai scurt timp posibil să ne confirmați în scris acordul dvs. cu privire la prețul de achiziție propus pentru a putea demara procedurile legale pentru realizarea vânzării-cumpărării terenului.

Cu considerație,

Director,
Radu Lăpădat



Șef Serviciu Administrare Terenuri,
Felix Nuhaiu

Inspector,
Lorena Burlacu



MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN
Direcția Patrimoniu
Str. M. Kogălniceanu nr. 2, Bl. VT3 -parter
Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17
E-mail: primaria@primariadrobeta.ro



Nr. 32310/03.09.2020

Către,

Primăria Municipiului Drobeta Turnu Severin
Direcția Dezvoltare și Managementul Proiectelor
Direcția Economică

Având în vedere:

- necesitatea întregirii domeniului public al municipiului Drobeta Turnu Severin, prin achiziția de bunuri imobile, care prin destinația și natura lor se pretează a fi încadrate în categoria bunurilor de uz și interes public;
- dispozițiile art. 863, lit. (a) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, conform cărora unul din modurile de dobândire a dreptului de proprietate publică este "prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;
- oferta înaintată de către doamna Lupulescu Agripina din Drobeta Turnu Severin, str. Grigore Florescu, nr. 4, bl. A7, sc. 2, ap. 11, conform căreia este dispusă să vândă terenul în suprafață de 784 mp, situat în str. Crișan nr. 76-78, înregistrat în CF Drobeta Turnu Severin sub nr. 65337, având NC CAD:4885, doamna respectivă fiind proprietară cu acte în regulă, a terenului;
- acceptarea de către ofertantă a prețului de achiziție propus în cuantum de 211.680 lei (40.258 euro), stabilit prin Raportul de evaluare nr. 102T/26.08.2026;
- faptul că pe terenul despre care facem vorbire va fi amplasată o parcare de reședință care va deservi cetățenii care locuiesc în zona străzii Crișan, terenul neputând în niciun mod, să fie utilizat de către proprietară în interesul său.

Vă rugăm ca în perspectiva imediată a aprobării unei hotărâri de consiliu local privind achiziționarea terenului în suprafață de 784 mp, situat în str. Crișan nr. 76-78, înregistrat în CF Drobeta Turnu Severin sub nr. 65337, având NC CAD:4885, să procedați la efectuarea demersurilor legale necesare pentru prinderea în bugetul UAT a municipiului Drobeta Turnu Severin a sumei de 211.680 lei (40.258 euro) pentru achiziționarea terenului respectiv.

Director D.P.,
Radu Lupulescu



Șef serviciu,
Felix Nuhaiu

Consilier juridic,
Marius Popescu



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65337 Drobeta-Turnu Severin

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:12940

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str Crisan, Nr. 76 - 78

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4885	784	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28887 / 08/10/2020		
Act Notarial nr. 18, din 07/10/2020 emis de Cucu Natasa Laura;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) LUPULESCU AGRIPINA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4885	784	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	784	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/09/2026, 12:07

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>



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL NATAȘA LAURA CUCU
Licența de funcționare nr. 3387/2972/20.12.2013
Sediul : Drobeta Turnu Severin, str.Smîrdan nr.1A, Mehedinți
Tel/Fax: 0252-31.21.21 e-mail: natasha@bnpccucu.ro
Operator de date cu caracter personal nr.070086

Dosar succesoral nr.24/2020

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR Nr.18

Ziua 07 Luna 10 Anul 2020

NATAȘA LAURA CUCU, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art.12 lit.c) și al art.116 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, certific următoarele:

De pe urma defunctului **LUPULESCU GHEORGHE**, cetățean român, cod numeric personal 1490116250547, decedat la 16.09.2019, cu ultimul domiciliu în Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți, conform certificatului de deces seria D.10 nr.768871, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

Defunctul a fost căsătorit sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri cu **LUPULESCU AGRIPINA**, căsătoria acestora fiind încheiată la data de 08.08.1981, conform certificatului de căsătorie seria C.6 nr.555327 eliberat la 08.08.1981 de Consiliul Popular Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți, regim care a fost lichidat prin actul autentificat cu nr.1684/07.10.2020 la acest birou notarial.

I. MASA SUCCESORALĂ:

A. Bunuri mobile:

1.) **suma de 42.944,60 LEI (patruzecișidouămiinouăsutepatruezecișipatruleișișazeci bani)**, reprezentând drepturile bănești corespunzătoare titlului de plată seria ANRP nr.0095915 din data de 20.05.2019, emis pe numele defunctului de Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților în baza Deciziei de compensare/Deciziei de validare parțială nr.14552/31.03.2017, respectiv **tranza a treia** din despăgubirile cuvenite conform Legii nr.165/2013, conform Înștiințării privind emiterea titlului de plată din data de 20.05.2019 emisă de A.N.R.P., așa cum rezultă și din actul de lichidare autentificat cu nr.1684/07.10.2020 la acest birou notarial.

2.) **suma de 42.944,60 LEI (patruzecișidouămiinouăsutepatruezecișipatruleișișazeci bani)**, reprezentând drepturile bănești corespunzătoare titlului de plată seria ANRP nr.0112242 din data de 04.05.2020, emis pe numele defunctului de Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților în baza Deciziei de compensare/Deciziei de validare parțială nr.14552/31.03.2017, respectiv **tranza a patra** din despăgubirile cuvenite conform Legii nr.165/2013, conform Înștiințării privind emiterea titlului de plată din data de 04.05.2020 emisă de A.N.R.P., așa cum rezultă și din actul de lichidare autentificat cu nr.1684/07.10.2020 la acest birou notarial.

3.) drepturile bănești corespunzătoare a **42.944,60 puncte**, reprezentând **tranza a cincea** din despăgubirile cuvenite defunctului conform Legii nr.165/2013, drepturi bănești corespunzătoare restului de puncte din totalul de 214.723 puncte stabilite și acordate defunctului de Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor, conform Deciziei de validare parțială nr.14552/31.03.2017 emisă de această comisie în baza Legii nr.165/2013. Potrivit art.21 alin.6

din Legea nr.165/2013, un punct are valoarea de 1 (unu) LEU, așa cum rezultă și din actul de lichidare autenticat cu nr.1684/07.10.2020 la acest birou notarial.

4.) **560.026 (cincisuteșazeciimiidouăzecișase) puncte** stabilite și acordate defunctului de Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor, conform Deciziei de compensare nr.34995/31.07.2020 emisă de această comisie în baza Legii nr.165/2013. Potrivit art.21 alin.6 din Legea nr.165/2013, un punct are valoarea de 1 (unu) LEU, așa cum rezultă și din actul de lichidare autenticat cu nr.1684/07.10.2020 la acest birou notarial.

5). **cota-parte de 1/2 din autoturismul** marca **VOLKSWAGEN**, tipul **1HX0 GOLF**, cu nr. de identificare **WVWZZZ1HZRW142033**, anul fabricației 1994, culoare **ROȘU**, cu nr. de înmatriculare **MH-49-GAL**, conform certificatului de înmatriculare seria **M00200063H** emis de **SRPCIV Mehedinți** la 02.07.2018.

Defunctul a dobândit o cotă-parte de 1/2 din autoturism prin cumpărare, în timpul căsătoriei, conform contractului de înstrăinare-dobândire a unui mijloc de transport încheiat sub semnătură privată la data de 29.06.2018, așa cum rezultă și din actul de lichidare autenticat cu nr.1684/07.10.2020 la acest birou notarial. Cealaltă cotă-parte de 1/2 din autoturism aparține soției supraviețuitoare a defunctului, **LUPULESCU AGRIPINA**, formând cota sa parte de bun comun.

B. Bunuri imobile:

1.) **terenul intravilan curți-construcții (ICC)** înscris în Cartea Funciară nr.65337 **Drobeta Turnu Severin** (nr. CF vechi 12940 **Drobeta Turnu Severin**), cu nr. cadastral **4885**, situat în **Drobeta Turnu Severin**, str. **Crișan nr.76-78**, județul **Mehedinți**, cu suprafața de **784 mp**, cu amplasamentul și vecinătățile specificate în planul de amplasament și delimitare a imobilului avizat și înregistrat de O.C.P.I. Mehedinți cu nr.1512/17.08.2005.

Terenul a fost dobândit de soțul decedat prin restituire în natură în baza Legii nr.10/2001, conform dispoziției de restituire nr.27/21.01.2005 emisă de Primăria **Drobeta Turnu Severin** și procesului-verbal de punere în posesie încheiat la 23.02.2005 cu aceeași instituție, așa cum rezultă și din actul de lichidare autenticat cu nr.1684/07.10.2020 la acest birou notarial.

2.) **cota parte de 1/2 din construcțiile funerare**, constând în monument funerar de marmură și împrejmuire cu borduri, precum și din dreptul de concesiune asupra locului de veci pe care este edificat, situat în **Cimitirul Ortodox "Sfântul Gheorghe" - Drobeta Turnu Severin**, sector 9, poziția **12B**, cu suprafața de **6 mp (2m x 3m)**.

Cota-parte de 1/2 din construcțiile funerare a fost dobândită de defunct prin construire, în timpul căsătoriei, fără autorizație de construire, iar cota-parte de 1/2 din dreptul de concesiune asupra locului de veci a fost dobândită în timpul căsătoriei, conform contractului de concesiune nr.1690/20.09.2005, încheiat cu Primăria **Drobeta Turnu Severin**, adeverinței nr.5743/29.09.2020 eliberată de Primăria **Drobeta Turnu Severin** și referatului întocmit la 29.09.2020 de administratorul cimitirului, așa cum rezultă și din actul de lichidare autenticat cu nr.1684/07.10.2020 la acest birou notarial. Cealaltă cotă-parte de 1/2 aparține soției supraviețuitoare, **LUPULESCU AGRIPINA**, formând cota sa parte de bun comun.

NATURA SUCCESIUNII: LEGALĂ, în temeiul art.963 și art.971 alin.2 din Codul civil.

II. MOȘTENITORI:

1. **LUPULESCU AGRIPINA**, cetățean român, domiciliată în **Drobeta Turnu Severin**, str. **Grigore Florescu nr.4**, bl.A7, sc.2, ap.11, județul **Mehedinți**, cod numeric personal **2490124250549**, în calitate de soție supraviețuitoare a defunctului, căreia îi revine o cotă de 1/1 din masa succesorală;

Defunctul nu a lăsat testament.

Renunțatori:

Au renunțat la succesiune, conform art.1120 din Codul civil: nu sunt.

Sunt prezumați renunțatori la succesiune, conform art.1112 din Codul civil: nu sunt.

Sunt străini de succesiune: nu sunt.

Nedemni:

Sunt nedemni, conform art.958 sau art.959 din Codul civil: nu sunt.

NOTĂ

I s-a adus la cunoștință moștenitorului că, în termen de 30 de zile de la eliberarea certificatului de moștenitor, are obligația să îndeplinească formalitățile de înregistrare fiscală pentru bunurile cuprinse în masa succesorală.

Tehnoredactat azi, 07.10.2020, la Biroul Individual Notarial NATAȘA LAURA CUCU, cu sediul în Drobeta Turnu Severin, str. Smîrdan nr.1A, județul Mehedinți, în șase exemplare originale, din care două vor rămâne în arhiva biroului notarial, unul pentru cartea funciară și trei exemplare se eliberează moștenitorului.

Scutit de impozit pentru succesiune, în baza art.111 alin.3 din Codul fiscal, cu chitanța /07.10.2020.

S-a perceput tarif ANCPI cod 232 în sumă de 494 lei, cu chitanța /07.10.2020.

S-a încasat onorariu în sumă de 5.950 lei cu T.V.A., din care T.V.A. 950 lei, cu bon fiscal /07.10.2020.

NOTAR PUBLIC,
Natașa Laura Cucu



Client
UAT Drobeta Tr. Severin

Nr. 102T/26.08.2026

RAPORT DE EVALUARE

privind

teren intravilan curti -constructii , cu **S=784 mp** , cu destinatia **Parcare** , strada Crisan nr. 76-78 , zona blocurilor **G-uri** , cartier Crihala, municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti , prop. Lupulescu Agripina.



Valoarea de piata estimata a terenului = 211.680 LEI sau 40.258 EURO

AUGUST 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=784 mp ,, prop. Lupulescu Agripina , vanzare

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate	pag.3
Sinteza evaluarii.....	pag.4
Premizele evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Cea mai buna utilizare.....	pag.17
Analiza datelor , evaluari.....	pag.18
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.22
Fotografii.....	pag.24
Anexe	fara paginatie

Intocmit
Evaluator Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific in limita cunostiintelor si a informatiilor detinute , certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.

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

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

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

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

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

Evaluator Octavian Bordei , EPI si BM , CUI 19384352

Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin –Consiliul Local

In urma comenzii d-voastra nr. 30947/ 24.08.2026 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=784 mp > NC: CAD 4885 , 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=784 mp , cu destinatia **Parcare** , strada Crisan nr. 76-78 , zona blocurilor **G-uri** , cartier Crihala, 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= 784 mp** , ar putea fi :

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII , DETERMINATĂ PRIN EVALUAREA PRIN PIATA	211.680 LEI Echivalent 40.258 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitara a terenului cu destinatie rezidentiala= 51,35 Euro/mp
1Euro= 5,2581 lei , valabil ptr.26.08.2026



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 $S=784$ 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=784 mp , cu destinatia **Parcare** , strada Crisan nr. 76-78 , zona blocurilor **G** , cartier Crihala, 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. Mehedinți.



6. Mentiuni .

La momentul evaluării , terenul cu S=784, a fost vizionat în lipsa proprietarului , existând un ortofotoplan , un plan de amplasament și un extras CF valabil .

La data vizionării terenul era liber de sarcini constructive supratereane , având destinația de parcare.

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 24.08.2026 (data vizionării).

Data raportului este 26.08.2026

Cursul de schimb BNR la data de referință a raportului :

1 Euro = 5,2581 lei

8. Data inspecției proprietății .

Inspectia a fost realizată în data de 24 .08. 2026 , ora 10, în lipsa proprietarului , cu un plan de amplasament.

10. Tipul valorii estimate .

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

Proprietatea evaluată este de natură unor proprietăți imobiliare de tip "teren intravilan fără sarcini constructive " .

Proprietatea , conform celei mai bune utilizări ale acesteia este fără restricții , impuse de formă și dimensiune , de destinația terenurilor învecinate , putându-se proceda la estimarea unei "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 oferte 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 $S=784$ mp , a putut fi identificat pe strada Crisan nr. 74-76,, in baza unui plan de amplasament , ca teren fara sarcini constructive, cu destinatia parcare.
- 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 neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate, invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă, valoarea estimată ptr. proprietatea identificată în 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.
 - material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
 - evaluatorul are informatie privitoare la faptul ca proprietatea nu ar fi traversata de utilitati , care ar limita dezvoltarea acesteia , altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate astfel de conditii restrictive; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara ptr. a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu .
 - se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
 - nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor .Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau sau subsolului , care sa influenteze valoarea .
 - evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperi;cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.
 - se presupune utilizarea terenului si a inbunatilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
 - situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
 - evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;
 - evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor



- informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
- prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.
 - evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii , dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea din planul de situatie al proprietatii evaluatorul nu are calificarea de a valida aceasta documentatie planul de general de situatie , aflat la dispozitie evaluatorului , se considera a fi corect , dar nu se asuma nici o responsabilitate in acesta privinta.
 - evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
 - evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati , care sa afecteze proprietatea evaluata;
 - raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si politice de la data intocmirii sale .
 - daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi poate pierde valabilitatea
 - intrarea in posesia unei copii a 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 explicate in cuprinsul prezentului raport de evaluare. Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport.

Confirm ca :

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

15.Responsabilitatea față de terți :

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

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

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



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea juridica a proprietatii imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea imobilului.

Conform Extrasului de Carte Funciara =COPIE , CF 65337–Drobeta , nr cadastral CAD 4885 , terenul intravilan are S= 784 mp , se gaseste situat in municipiul Drobeta Turnu Severin , strada Crisan nr.76-78 , zona blocurilor G –uri

B.Partea a II a - Proprietar si acte .

In partea a II a a extrasului de carte funciara, Foaia de proprietate se mentioneaza :

28887/ 08.10.2020.

Act notarial nr.18 /07.10.2020 emis de BNP Cucu Natasa Laura .

B3.Intabulare , drept de proprietate , cu titlu de mostenire legala , dobandit prin succesiune cota actuala de 1/1 in favoarea lui : **Lupulescu Agripina.**

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 , strada Crisan . cartie Crihala.

* 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 o alee asfaltata.

Caracterul edilitar al zonei :

- Caracterul zonei : rezidential
- Rețea de transport în comun în apropiere – la 100 m
- Unități comerciale în apropiere – magazine de cartier
- Unități de învățământ – la 800 m
- Unități medicale –Spitalul Judetean la 1.000 m
- Instituții de cult – 1200 m
- Sedii de bănci – la 300 m
- Primaria – la 1,5 Km
- Parcuri – la 1,5 Km
- 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*

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.=784 mp .

Terenul intravilan cu destinatia parcare , are o forma poligonala asimetrica , cu iesire la un drum de acces asfaltat , pozitionat pe directia Nord -Sud, cu un **CUT favorabil** , plat , amenajat , fara 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= 784 mp , conf. plan de amplasament , intocmit de un cadastrist autorizat :

- la Est - Dumeniu public
- la Vest – Dumeniu public
- la Nord – Dumeniu public
- la Sud - Dumeniu public



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 de parcare.



Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor cu utilizare publica.

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

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

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

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbana și aparține unei zone de utilizare –publica.

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

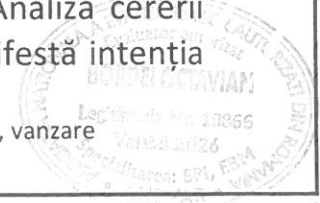
Oferta este usor mai mare – in comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul proprietatilor comparabile ofertate pe piață este in stagnare, aspect favorizat de criza si starea de instabilitate instalata in ultimele luni.

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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



Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a 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 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 consideram ca terenul are o **destinatia publica ,de parcare**

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

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



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

Conform SEV 310 - Aplicații ale evaluării, toate abordările utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii 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 =784 mp , prin Piata ,

Gria de negociere

Teren subiect	Comparabila A teren	Comparabila B teren	Comparabila C teren
784	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%)	-20%	-20%	-20%
Marja de negociere estimată (EURO/mp)	-20.69	-15.18	-18.56
PREȚ VANZARE (EURO/mp)	82.76	60.74	74.22

Grila de calcul

1 EUR/1 LEU= 24.08.2026 5.2581

Teren intravilan cu S= 784mp , numar cadastral -CAD 4885				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	784	435	461	485
Data ofertei	Aug. 2026	Aug. 2026	Iulie2026	Iulie 2026
Preț de vanzare negociat (Euro / mp)		82.76	60.74	74.22
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		82.8	60.7	74.2
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)		82.76	60.74	74.22
Condițiile de finanțare 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)		82.76	60.74	74.22
Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.				
Condiții de piață (data vanzării)	la piata August 2026	la piata August 2026	la piata Iulie 2026	la piata Iulie 2026
Ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret corectat (EURO)		82.76	60.74	74.22
Nu se aplica ajustari , comparabilele fiind lunile Iulie si August 2026 , , fata de subiect care este August 2026.				
Destinatia terenului	Parcare	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		-50%	-50%	-50%
		-41.38	-30.37	-37.11
Pret corectat		41.38	30.37	37.11
Se aplica ajustari de -50% ptr comparabilele A , B si C care sunt rezidentiale fata de subiectul aflat in evaluare care destinatia parcare				
Localizare	Drobeta -strada Crisan	Drobeta zona Aeroport	Drobeta , zona Aeroport - Centura	Drobeta , zona Walter Maracineanu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10.0%	15.0%	10.0%
		8	9	7
Preț corectat (Euro / mp)		49.66	39.48	44.53
Se aplica ajustari de 10% , ptr. comparabilele A si C si 15 % ptr. comparabila B, situate in zone mai rele				
Caracteristici fizice teren				
Suprafata (mp)	784	435	461	485
ajustare pentru suprafata (Euro /mp)		3%	3%	3%
		1.49	1.18	1.34
Se aplica ajustari de 1 ptr. fiecare 100 mp diferenta .Comparabila 1 se va ajusta cu (784-435/100x 1% = 2,4% , comparabila B se va ajusta cu (784-461/100 x1% = -3,% iar comparabila C se va ajusta cu (784-485/100 x1%=3%				
Planeitate	Plan	Plan	Plan	Plan
ajustare pentru planeitate (%)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Nu se aplica o ajustari ptr. comparabilele AB si C care sunt sunt plane , fata de subiect care este plan .				
Tipul de drum de acces	asfalt	asfalt	balast	asfa[t
ajustare pentru tipul de drum (Euro / mp)		0%	3%	0%
		0.00	1.18	0.00
Ajustare totala caracteristici fizice (Euro / mp)		1.49	2.37	1.34



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)		51.15	41.85	45.87
Utilitatile tehnico-edilitare in sistem centralizat , disponibile la limita de proprietate	apa+e.e+canal	apa+canal+e.e	fara utilitati la limita de proprietate	apa+e.e
		0%	12%	4%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	5.02	1.83
Preț corectat (Euro / mp)		51.15	46.87	47.70
Se aplica ajustari de 4% ptr. fiecare utilitate in plus sau in minus , astfel comparabila A nu se va ajusta , comparabila B se va ajusta cu 3 utilitati x 5%=12% , iar comparabila C se va ajusta cu 1 utilitate x 4% =+4%				
ajustare totală netă		10	17	11
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		11.8%	27.2%	14.3%
ajustare totală brută		10	17	11
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		11.8%	27.2%	14.3%
Preț corectat (Euro / mp)		51.35		

Suprafata teren exclusiv = **784.00 mp**
 Valoare Euro = 40258.4
 Valoare teren exclusiv = 211,683 LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **211,680 LEI**

Valoarea estimata a terenului cu S=2784 mp = 211.680 lei sau 40.258 Euro

Valoarea unitara a terenului = 51,35 Euro/mp

1Euro= 5,2581 lei , valabil ptr.24.08.2026



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a avut ca scop , evaluarea dreptului de proprietate ptr. un teren intravilan curti-construcții având **S=784 mp** , cu destinația **Parcare** , strada Crisan nr. 76-78 , zona blocurilor **G-uri** , cartier Crihala, municipiul Drobeta Turnu Severin județul Mehedinți , prop. Lupulescu Agripina

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 Iulie și August 2026

La data vizionării terenul cu S= 784 mp , era liber de sarcini constructive supratereane.

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	211.680 LEI Echivalent 40.258 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea unitară a terenului cu destinație rezidențială= 51,35 Euro/mp
1Euro= 5,2581 lei , valabil ptr.26.08.2026.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport.
 - valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.
- Pe piețele imobiliare , valorile pot evolua ascendent sau descendent , o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar 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
- ortofotoplan
- oferte vanzari terenuri intravilane A , B , C

Evalutor Autorizat ANEVAR

Octavian Bordei



Imagini cu prop. aflata in evaluare
 Teren cu S= 784 mp , parcare , strada Crisan nr. 76-78 , Drobeta Turnu Severin



Raport de evaluare teren intravilan cu S=784 mp ,, prop. Lupulescu Agripina , vanzare

Oferte vanzari terenuri intravilane Drobeta
August 2026

1. Valabil din 18/8/2026 7:03:34 PM

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



Specificații

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 7/10/2026 7:02:22 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 34.999

Vând parcele teren intravilan constructibil (461sau 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 7/9/2026 10:49:13 AM

Teren Walter Maracineanu **45 000 EUR**



Specificații

Suprafata terenului

485 m²

Descriere

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

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

ID anunț: 1779792287

[xc4tal1n92](#)

[Vezi toate anunțurile](#)

Tel.0766/924879

