

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

HOTĂRÂREA Nr.79

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și aprobarea concesiunii fără licitație publică a terenului, înscris în CF nr.53560, în suprafață de 53 mp, către d-nul Mangu Aurel, în vederea intrării în legalitate a terasei construite

Având în vedere referatul de aprobare nr.12454/22.10.2019 și raportul compartimentului de resort din cadrul compartimentului de specialitate al Primarului înregistrat la nr.12455/22.10.2019 și avizul comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului și turism.

Văzând cererea domnului Mangu Aurel, înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr.1610 din 13.02.2017, extrasul CF nr.53560, plan de amplasament și delimitare a terenului cu nr. cadastral 53560, suprafață măsurată 53 mp în intravilan municipiul Orșova, b-dul 1 Decembrie 1918 –stație de autobuz Nicolae Bălcescu, jud. Mehedinți, raportul de evaluare a acestuia, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Liviu– membru ANEVAR și certificatul de urbanism nr.129/06.11.2019 înregistrat la Primăria municipiului Orșova la nr.13028/05.11.2019.

În baza prevederilor art. 13 alin. (1) și art.15 lit. e) din Legea nr.50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și ale art.362 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind codul administrativ;

În temeiul art.129 alin.(6) lit. b), art.139 alin. (2) și art.196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind codul administrativ.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Orșova în domeniul privat al municipiului Orșova a terenului în suprafață de 53 mp, situat în municipiul Orșova, b-dul 1 Decembrie 1918 –stație de autobuz Nicolae Bălcescu, înscris în Cartea Funciară la nr.53560 și identificat conform schiței care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare a terenului situat în municipiul Orșova, b-dul 1 Decembrie 1918–stație de autobuz Nicolae Bălcescu, în suprafață totală de 53 mp, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Liviu – membru ANEVAR, care constituie anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă concesiunea fără licitație publică a terenului în suprafață 53 mp, situat în municipiul Orșova, b-dul 1 Decembrie 1918- stație de autobuz Nicolae Bălcescu, către d-nul Mangu Aurel, pentru intrarea în legalitate a terasei construite.

Art.4. Pentru suprafață de 53 mp valoarea terenului va fi de 3113,00 euro respectiv suma în lei la cursul valutar stabilit de B.N.R la data efectuării plății.

Art.5. Durata concesiunii va fi de 49 de ani cu drept de prelungire.

Art.6. Termenele și modalitatea de plată a redevenței vor fi cele stipulate în contract.

Art.7. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Orșova.

Adoptată astăzi 25.11.2019, în municipiul Orșova, județul Mehedinți

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

CONSILIER LOCAL,

Bijan Mariana

Bijan



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
jr. Boțilă Marian

OBIECTIUNI ALTEX + NR. 14/2019/2019

PRIMARIA MUNICIPIULUI ORSOVA

JUDETUL MEHEDINTI

Nr. 14209 din 26.11.2019

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ORSOVA, jr.Marian Botila,

In baza prevederilor art.140, art.240 si art.243 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completarile ulterioare, formulez

OBIECTIUNI

la contrasemnarea Hotararii privind trecerea din domeniul public in domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale si aprobarea concesiunii fara licitatie publica a terenului, inregistrat in CF nr.53560, in suprafata de 53 mp, catre d-nul Mangu Aurel, in vederea extinderii constructiei existente

Cu precizarea ca si proiectul de hotarare de a stat la baza acestei hotarari a fost avizat cu obiectiuni, **imi exprim opinia in sensul ca** Hotararea privind trecerea din domeniul public in domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale si aprobarea concesiunii fara licitatie publica a terenului, inregistrat in CF nr.53560, in suprafata de 53 mp, catre d-nul Mangu Aurel, in vederea extinderii constructiei existente, **este nelegala.**

Asa cum a fost redactat proiectul de hotarare si hotararea adoptata, nu respecta normele de tehnica legislativa prevazute de Legea nr.24/2000, fiind lacunar.

Nu este clarificat regimul juridic al imobilelor (teren si constructie), nefiind actualizat inventarul domeniului public al municipiului Orsova, conform prevederilor Codului administrativ. La aceasta data nu a fost adoptata nici Hotararea de Guvern pentru aprobarea normelor tehnice pentru intocmirea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public si privat al comunelor, al oraselor, al municipiilor si al judetelor, in acest sens fiind atentionati atat de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice, cat si de Institutia Prefectului judetului Mehedinti.

Nu exista viza control financiar preventiv pe documentele anexa.

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI ORSOVA

jr.Marian Botila





10004646373

Carte Funciară Nr. 53560 Comuna/Oraș/Municipiu: Orsova

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	158
Ziua	11
Luna	01
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orsova**

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 79/25.M. 2019

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orsova, Bdul 1 Decembrie 1918, Jud. Mehedinti, Faleza

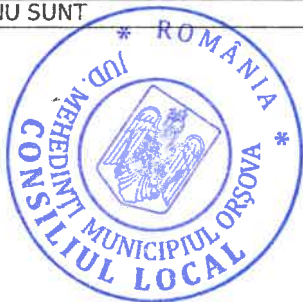
Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53560	53	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
158 / 11/01/2017	
Act Notarial nr. 73, din 11/01/2017 emis de Oprisor Dumitru; Act Notarial nr. 7098, din 12/12/2016 emis de BCPI ORSOVA;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 53560 a imobilului cu numarul cadastral 53560/Orsova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53403 inscris in cartea funciara 53403;
Act Administrativ nr. 1074, din 28/01/2016 emis de PRIMARIA ORSOVA (HG nr. 963/05-09-2002 emisa de Guvernul Romaniei, anexa nr. 3 privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Orsova);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL ORSOVA , domeniu public	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53403/Orsova, inscrisa prin incheierea nr. 2619 din 26/04/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

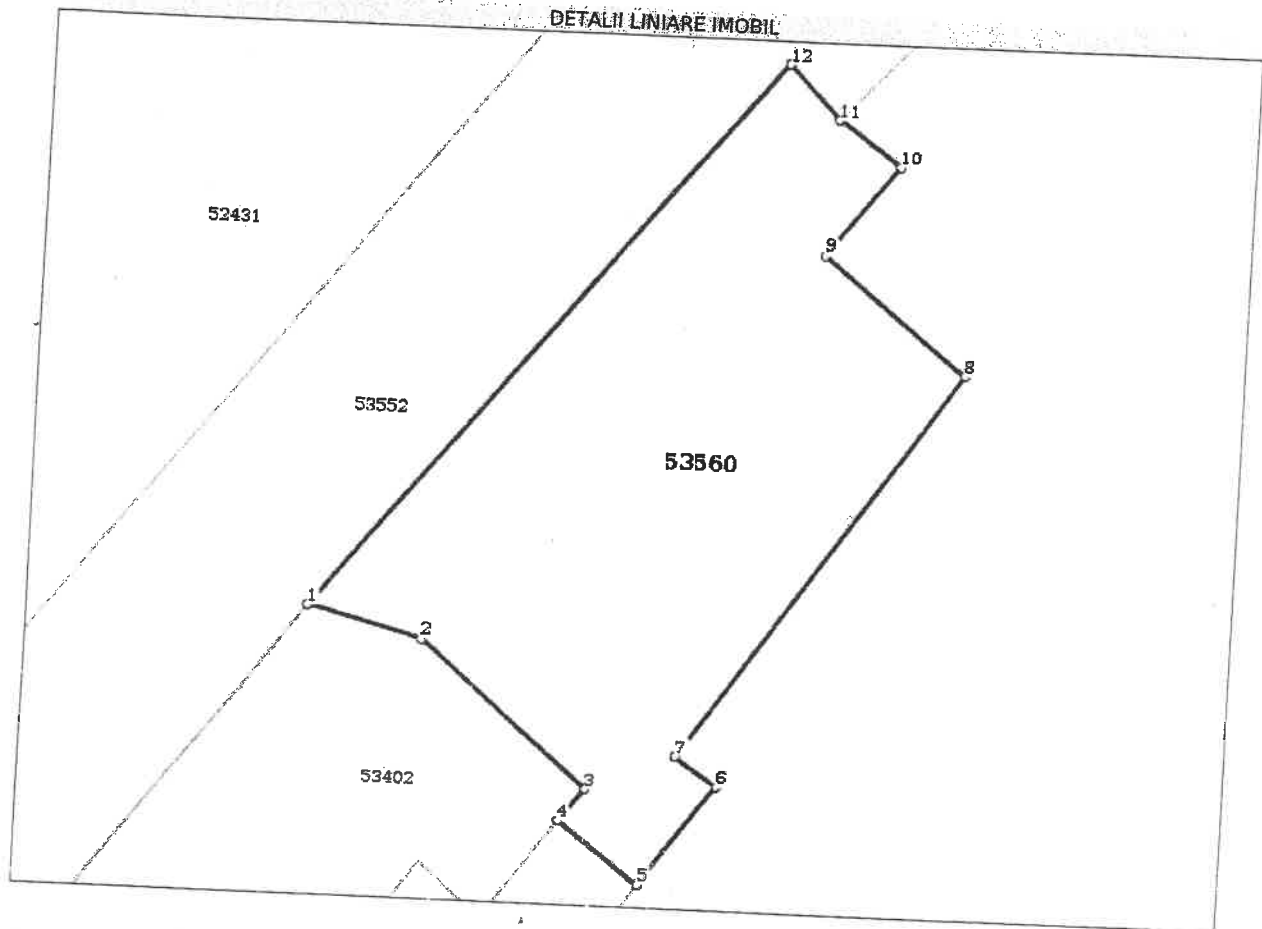
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53560	53	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	53	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.8
2	3	3.4
3	4	0.625
4	5	1.541
5	6	1.871
6	7	0.783
7	8	7.206



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
8	9	2.826
9	10	1.736
10	11	1.195
11	12	1.13
12	1	10.88

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimet

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.65280/11-01-2017 în suma de 120, pentru serviciul c publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

13-01-2017
 Data eliberării,



Asistent Registrator,
 Ionescu Ileana

(parașa și semnătura)

IONESCU ILEANA
ASISTENT REGISTRATOR

Referent,



ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 79/25.M.2019

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan CC in suprafata de 53 mp
Adresa: Municipiul Orsova, b-dul 1 Decembrie 1918-faleza, jud. Mehedinți

Proprietar: Municipiul Orsova



Evaluare in vederea concesiunii

Elaborat de
Avakred SRL



Data elaborarii 28.04.2017

CUPRINS

Pagina de titlu

Cuprins

Sinteza raportului

I Termenii de referinta ai evaluarii

II Prezentarea datelor

III Analiza pietii imobiliare

IV Evaluare: A,B,C

V Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

VI Anexe:

Planul de amplasament si delimitare

Relevee

Fotografii ale proprietatii

Harta orasului, vecinatatilor, amplasarea comparabilelor

Comparabile



Raport nr. 103/ 28.04.2017
SINTEZA EVALUARII

Numele clientului		Municipiul Orsova		
Data evaluarii		28-04-2017		
Tipul proprietatii (rezidential, comercial, industrial, spatiu de depozitare, spatiu de birouri, etc)		Teren intravilan CC in suprafata de 53 mp		
Adresa proprietatii		Municipiul Orsova, b-dul 1 Decembrie 1918-faleza, jud. Mehedinti		
Proprietar(i)		Municipiul Orsova		
Numar cadastral		53560		
Numar Carte Funciara		53560		
Utilizarea actuala a imobilului		terasa acoperita		
Cea mai buna utilizare		terasa acoperita		
Ocupanti:		Proprietar:	Chirias: x	Libera: -
Suprafete (mp)		Ac		
		Au: -	Ac:-	Ad: -
	Teren	St: 66,4 mp		
Descrierea zonei si a amplasamentului				
Se vor urmari eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente in zona. De ex.: amplasarea in vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau in zone cu poluare recunoscuta si declarata in mod oficial;		Municipiul Orsova, b-dul 1 Decembrie 1918-faleza, jud. Mehedinti		
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare		2007		
Tip constructie (structura)		Structura stalpi din beton armat, cu acoperis: sarpanata lemn acoperita cu tabla.		
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)		Suprafata terasei este de 53 mp din extrasul CF (terasa fiind intabulata ca si teren intravilan). Pentru a fi utilizata necesita verificarea structurii de rezistenta (o parte a stalpilor pe care este suspendata terasa fiind in apa), refacerea finisajelor si racordarea la utilitati.		
In cazul cladirilor in curs de executie:			Nu este cazul	
* gradul de finalizare a constructiei.			-	
**valoarea costurilor de finalizare a constructiei			0	



Descriere teren	Deschidere la strada:	b-dul 1 Decembrie
Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate:	Tip drum de acces:	x Public Privat (cota indiviza din drumul de acces) Servitute Nu are acces reglementat Altele
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati:	Tip rețele / instalatii	Distanța Electrice Incalzire Alimentare cu apa Alimentare cu gaze Canalizare
Abateri de la cartea funciara:	Nu	adiacenta adiacenta adiacenta nu există adiacenta
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	Nu este cazul	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	Costul de demolare al acestora este de: RON 0, EUR 0.	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta,	Nu este cazul	
Concluzie privind imobilul evaluat		
Se va avea in vedere daca cladirea este inclusa in lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica; daca cladirea face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu - liste elaborate de autoritatile centrale si/ sau locale competente.		Nu este cazul
Abordari in evaluare:	Metoda capitalizarii:	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	RON	EUR
- valoare constructie	14,097	3,113
- valoare unitara constructie	0	0
- valoare teren	0.00	0.00
- valoare unitara teren	14,097	3,113
	265.98	58.73
Tarif concesionare pe luna (in cazul concesionarii pe 10 ani) platibil in lei, la Cursul BNR din data facturarii:	117.48	25.94
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.5289	



Avakred SRL
Evaluator

Semnături, stampile



I Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea și competența evaluatorului:

Lucrarea este executata de catre S.C. "AVAKRED" S.R.L., societate specializata in lucrari de analiza si evaluare, Membru Corporativ ANEVAR, certificat nr. 0544/2017. Echipa de experti a societatii impreuna cu colaboratorii sai - firme specializate si experti persoane fizice, a elaborat peste 18000 studii de evaluare (pentru privatizare, pentru asociere, divizare, vanzare de active sau obtinere de credite bancare).

Date de identificare a evaluatorului :

- Adresa : Str. Poet Grigore Alexandrescu nr. 65, Targoviste, jud. DB
- Telefon/Fax: 0345102858; e-mail: office@avakred.ro
- Inregistrare Registrul Comertului: J/15/411/2008;
- C.I.F.: 23585346

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați:

Client:

Destinatarul/utilizatorul lucrării:

Municipiul Orsova

Municipiul Orsova

Scopul evaluării:

Evaluare în vederea concesiunii

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării:

Teren intravilan CC in suprafata de 53 mp

Tipul valorii:

Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare este in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2016. Conform standardelor, valoarea de piata este definita astfel:

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere"

Data evaluării:

Evaluarea a fost realizată în aprilie 2017 și valorile estimate sunt considerate valabile pentru nivelul de prețuri corespunzătoare datei de 28.04.2017, la care cursul de schimb valutar anuntat de BNR este de 4,5289 RON/EURO.

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării:

Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare o reprezinta Standardele de Evaluare in vigoare la data evaluarii:

SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului; GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile; SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVA8). Conform prevederilor contractuale si instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.

Verificarea raportului va fi facuta cu respectarea standardului : SEV 400 Verificarea evaluarilor.

Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare, sunt Standardele de Evaluare, in vigoare la data evaluarii:

SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului; GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile; SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVA8). Conform prevederilor contractuale si instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.

Verificarea raportului va fi facuta cu respectarea standardului : SEV 400 Verificarea evaluarilor.



Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea:

Informatiile de piata: tranzactii efective, publicatii de specialitate si anunturile agentilor imobiliare de pe internet.

Ipoteze si ipoteze speciale:

Analizele efectuate, opiniile si concluziile profesionale ale evaluatorului sunt limitate numai de ipotezele mentionate.

Ipoteze generale

- Identificarea proprietatii si analiza dreptului de proprietate se bazeaza pe informatiile din documentele furnizate de catre Client. Evaluatorul studiaza/analizeaza documentele transmise si informeaza Clientul despre orice neconcordanta intre situatia din acte si situatia din realitate.
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.
- 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 situatie neconforma, transmisa Clientului, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile atata timp cat conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate la data evaluarii.
- In abordarile de evaluare utilizate, evaluatorul a luat in considerare toate informatiile de care a dispus la data evaluarii, informatii obtinute atat din documentele puse la dispozitie de catre Client, cat si din propria cercetare privind proprietatea evaluata.
- Evaluatorul nu a realizat o analiza structurala a constructiilor, nu a inspectat partile inaccesibile ale acestora, constructiile fiind considerate in starea tehnica apreciata conform inspectiei neinvazive efectuate.

Ipoteze speciale: nu este cazul

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii clientului. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si al evaluatorului. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului si destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor creditori ipotecari, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind bunurile evaluate. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client, destinatar sau clientul bancii sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

In conformitate cu practicile din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat. Dupa aceasta data conditiile specifice ale pietei specifice pot suferi modificari semnificative care sa afecteze opiniile estimate. Daca in viitor acestea se modifica semnificativ evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.



Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Subsemnatul Popescu Liviu, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului si ale reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrării;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului/destinatarului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nici o garantie din partea clientului/destinatarului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre clientul/destinatarul a vreunei persoane din cadrul societati de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre Evaluator si clientul/destinatarul (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul/destinatarul etc);
- nu sunt rudă sau alin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul/destinatarul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului/destinatarului; nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului/destinatarului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre clientul/destinatarului
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere rize sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;

Nota: Notiunea de client/destinatar se refera inclusiv la proprietarul bunului de evaluat (in masura in care acesta este diferit de persoana care solicita/a solicitat evaluarea)

- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice ale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2017 a societatea de asigurare-reas Euroins Romania Asigurare-Reasigurare SA.

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu Banca, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii Avakred SRL.

Nume Prenume: Popescu Liviu

Evaluator Autorizat, Specializarea: ANEVAR specializarea EPI

Descrierea raportului



Procedura de evaluare

Dintre cele 3 abordari in evaluare (precizate in Standardele de Evaluare ANEVAR), pentru proprietatile tip teren+constructii, recomandam aplicarea:

Abordarii prin piata pentru teren si metoda capitalizarii veniturilor pentru intreaga proprietate:

Surse de informatii:

Actele de proprietate si documentatia cadastral aferenta imobilului evaluat, iar informatiile de piata: tranzactii efective, publicatii de specialitate si anunturile agentilor imobiliare de pe internet: olx.ro; mulecase.ro, etc.

Cea mai buna utilizare

"Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării" (Paragraful 31 GEV 630, Standardele de Evaluare ANEVAR 2015).

Utilizarea curenta- **neutilizata**- cea mai buna utilizare: terasa pe perioada sezonului cald (aproximativ 6 luni/an).

Abordarea prin piata

In abordarea prin piata vom folosi analiza pe perechi de date; in metoda comparatiei, proprietatea imobiliara evaluata este comparata cu proprietati similare ce au fost vandute recent, sau a caror valoare de oferta sunt cunoscute pe piata. Valoarea proprietatii in abordarea prin piata este prezentata in urmatoarea fișa:

Abordarea prin piata - Determinare valoare TEREN



II PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică:

Proprietatea supusa evaluarii este nerezidentiala de tip: Teren intravilan CC in suprafata de 66,4 mp

Suprafata teren:mp 53
Suprafata construita:mp
Suprafata urila:mp
Numar nivele bloc:
An PIF:

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

Importanța strategică și economico-socială precum și caracterile geografice distincte ale Defileului Dunării la Porțile de Fier sunt principalele motive care au generat din vechi timpuri atenția oamenilor de știință asupra acestei regiuni. Zona Orșovei a aparținut regiunii Banatului, însă după organizarea administrativ-teritorială din 1968 toată regiunea a fost anexată județului Mehedinți, care aparține regiunii Oltenia. După ocuparea de către austrieci, începând cu 1718 regiunea este numită « Temescher Banat » și apoi, simplu Banat. În literatura de specialitate, regionimul Banat desemnează provincia istorică dintre Mureș, culoarul Bistra-Timiș-Cerna și Dunăre ca parte componentă a statului român. Rețeaua hidrografică a Orșovei este reprezentată de 2 artere: Dunărea și Cerna, precum și de unele pârâuri permanente sau semipermanente: pârâul Țurui, Ijnic, Stătinicul, pârâul lui Ivan, Grațca, Mozna, Dalboca. În depresiunea Orșova nu există nici o rezervație naturală, dar în împrejurimi sunt localizate: rezervația Cazanelor Dunării, rezervația Gura Văii – Vârciorova, rezervația Fața Virului și locul fosilifer Bahna. După recensământul din martie 2002, populația municipiului Orșova este de 12.700 locuitori. Municipiul Orșova dispune de rețea proprie de apă potabilă în lungime de 35 kilometri, 17 kilometri de canalizare publică și o stație de epurare a apei. Principalele obiective turistice din municipiu sunt: mănăstirea « Sfânta Ana » înălțată pe Dealul Moșului între anii 1936 – 1939 ca o ctitorie a publicistului Pamfil Șeicaru și sfințită la 2 decembrie 1990. Biserica catolică situată în centrul orașului, construcție în stil modernist a arhitectului Hans Fackelmann (1966 – 1972), ilustrată grafic de artistul timișorean Gabriel Popa. Viaductul Seracova aflat la 100 metri de șoseaua națională la limita nordică a orașului; construit în anii 1739-1740 de turci, este ultima relicvă a fostului canal Cerna.

Informatii despre amplasament:

Adresa: Municipiul Orsova, b-dul 1 Decembrie 1918-faleza, jud. Mehedinți

Municipiul Orsova, b-dul 1 Decembrie 1918-faleza, jud. Mehedinți, in zona de faleza, in apropierea Primariei.

Date privind impozitele si taxele:

Nu dispunem de date privind impozitele si taxele aferente imobilului de evaluat.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile anterioare:

Nu dispunem de date privind istoricul imobilului referitor la vanzarile anterioare.



III. Analiza pietei imobiliare

Piata spatiilor rezidentiale (apartamente)

Echilibrul pietei

Dupa analizarea pietei specifice pentru proprietatea subiect la data evaluarii, putem afirma ca este o piata a cumparatorului (oferta este mai mare decat cererea).

Din informatiile detinute de evaluator, putem afirma ca au fost identificate tranzactii/oferte pentru acest tip de proprietate in ultimele 3 luni.

Tendinta pe termen scurt este de cerere solvabila in crestere ca urmare a cresterii lichiditatilor de pe piata financiara si implicit a ofertei de creditare din partea Bancilor.

Concluzie: Piata cumparatorului (Oferta>Cererea)

Analiza cererii solvabile- la terenuri:

Tendinta pe termen scurt este de cerere solvabila in crestere ca urmare a cresterii lichiditatilor de pe piata financiara si implicit a ofertei de creditare din partea Bancilor.

Oferta la vanzare

Exista oferte la vanzare cu un grad mare de similitudine cu proprietatea de evaluat.

In urma analizei pietei imobiliare in zona au fost identificate un numar de 5 comparabile, rezultand un interval de valori cuprins intre:

Minim: 39 euro/mp

Maxim:45 euro/mp

Cele 3 comparabile utilizate in calcule ca fiind cele mai relevante (d.p.d.v. al similaritatii) pentru proprietatea subiect sunt pozitionate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat.

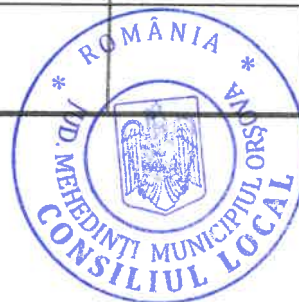


Capitolul IV –Evaluarea - A. Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia .

Proprietar: Municipiul Orsova
 Amplasamentul proprietății:
 Adresa: Municipiul Orsova, b-dul 1 Decembrie 1918-faleză, jud. Mehedinți
 Numărul cadastral și al parcelei: 53560
 Suprafața terenului (propr. integrală): 53.00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1. Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit):					
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		municipiu		
	- zona de amplasare în cadrul localității		Mediana		
2. Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:					
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3. Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat :					
				pavat cu asfalt, beton sau pavele	
4. Dimensiunile și forma terenului de evaluat :					
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulată	
	- lungime	m.		9.91	
	- lățime	m.		6.70	
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime			1.48	
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5. Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau					
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă		
	- dezolant		
	- civilizat		X
- deosebit de favorabil			
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului :		
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră s. a.)		
	- gaze		
	- lichizi		
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi s. a.)		
8.	Accesul terenului la rețelele de transport :		
	- rutier (adiacent)		X
	- feroviar (până la 2 km față de stație)		
	- fluvial (până la 5 km față de port)		
	- maritim (până la 10 km față de port)		
- aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Pondere suprafeței construite % a terenului - POT		
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului :		
	- constructii normale		X
- constructii, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general s. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli	7,5	
12.	Regimul de înălțime constructibil, conform PUG (pentru determinarea nr. etaje	P-4 6 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei :		
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X
	- localități cu mono-industrie mare		
	- localități cu somaj ridicat		
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone		
- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG		
	- locuințe;		
	- comerț, birouri;		X
	- prestări servicii;		
- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare		
	Zona cu economie în scădere, oferta de terenuri libere este constantă, cererea fiind mai mică decât oferta, pretul de oferta este în scădere		





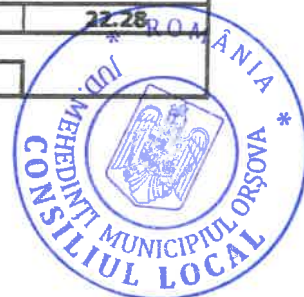
Capitolul IV –Evaluarea - B - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor				
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $V_{uct1...n}$ și V_{uct}):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Orsova	Orsova	Orsova
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	similar	similar	similar
4.	Suprafața terenului [mp];	1027	500	1000
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	similar	similar	similar
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzacții Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	39	45	45
		0.9	0.9	0.9
		35.1	40.5	40.50
		Apr-17	Apr-17	Apr-17
Comparabile-telefoane contact		multecase.ro	multecase.ro	olx.ro
Nota *) În cazul în care informațiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzacție care aplicat valorii unitare de piață va rezulta valoarea unitară de piață de tranzacție, Valorile de piață de comparație nu includ TVA.				



[Handwritten signature]

Capitolul IV – Evaluarea - C - Valoarea terenului determinat prin metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		35.1	40.5	40.5
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Mar-17	Mar-17	Apr-17
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		35.10	40.50	40.50
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	intravilan zona centrala	similar	similar	similar
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		35.10	40.50	40.50
3	Suprafata terenului [mp]	53.00	1027	500	1000
	corectie procentuala		55%	45%	55%
	corectie bruta		19.31	18.23	22.28
	Pret corectat		54.41	58.73	62.78
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		54.41	58.73	62.78
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	energie electrica, apa, canalizare-adiacente	similar	similar	similar
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		54.41	58.73	62.78
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	asfaltat	asfalt	asfalt	asfalt
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		54.41	58.73	62.78
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			54.41	58.73	62.78
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			19.31	18.23	22.28
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			58.73	EUR/ mp	



V. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii:



Deoarece exista suficiente oferte de vanzare s-a folosit metoda comparatiei directe. Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea metodei, precizia rezultatelor, corectitudinea si cantitatea de informatii), in opinia evaluatorului, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe, rezultata pe baza analizei informatiilor unei pietee active.

Metoda de evaluare utilizata: Abordarea prin piata pentru teren si metoda capitalizarii pentru intreaga proprietate

In abordarea prin piata am folosi analiza pe perechi de date; In metoda comparatiei, proprietatea imobiliara evaluata a fost comparata cu proprietati similare ce au fost vandute recent, sau a caror valoare de oferta este cunoscuta pe piata. Capitalizarea venitului, numita și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Raportul de evaluare a stabilit valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR. Evaluatorul a estimat valoarea proprietatii (utilizand **ABORDAREA PRIN PIATA** pentru teren si metoda capitalizarii pentru intreaga proprietate) la:

respectiv:	Total proprietate: din care:	Teren	3074
	3,113 euro	3,113 euro	
	14,097 lei	14,097 lei	

VI. Anexe:

Planul de amplasament si delimitare
Relevee
Fotografii ale proprietatii
Harta orasului, vecinatatilor, amplasarea comparabilelor
Comparabile

