

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

HOTĂRÂREA Nr.80

privind trecerea în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și aprobarea concesiunii fără licitație publică a terenului, înscris în CF nr.50920, în suprafață de 115 mp, către d-nul Mărgel Simion, în vederea extinderii construcției existente

Având în vedere referatul de aprobare nr.12456/22.10.2019 și raportul compartimentului de resort din cadrul compartimentului de specialitate al Primarului înregistrat la nr.12457/22.10.2019 și avizul comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului și turism.

Văzând cererea domnului Mărgel Lazăr Kenazovici, înregistrată cu nr. 11173/10.09.2018 la Primăria municipiului Orșova, în calitate de împuternicit, conform procurei speciale, al domnului Mărgel Simion, concesionar al terenului în suprafață de 220 m.p. situat pe b-dul Porțile de Fier nr.14 și proprietar al imobilului situat pe b-dul Porțile de Fier nr.14, solicită concesiunea directă a terenului situat alăturat în partea de nord în suprafață de 115 mp, înscris în extrasul de carte funciară nr.50920, raportul de evaluare a acestuia, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR, certificatul de urbanism nr.128/06.11.2019 înregistrat la Primăria municipiului Orșova la nr.13027/04.11.2019.

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 în domeniul privat al municipiului Orșova a terenului în suprafață de 115 mp, situat în municipiul Orșova, strada Porțile de Fier nr.14, înscris în Cartea Funciară la nr. 50920 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, strada Porțile de Fier nr.14, în suprafață totală de 115 mp, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR, care constituie *anexa nr. 2* la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă concesiunea fără licitație publică a terenului în suprafață 115 mp, situat în municipiul Orșova, strada Porțile de Fier nr.14, către d-nul Mărgel Simion, pentru extinderea construcției existente .

Art.4. Pentru suprafață de 115 mp valoarea terenului va fi de 6100,00 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 Măgana



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

jr. Boțilă Marian

OBSERȚIUNI ALEXA HR 14223/2019

PRIMARIA MUNICIPIULUI ORSOVA

JUDETUL MEHEDINTI

Nr.14223/ 26.xi. 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 in domeniul privat al unitatii administrative- teritoriale si aprobarea concesiunii fara licitatie publica a terenului, inregistrat in CF nr.50920, in suprafata de 115 mp, catre d-l Margel Lazar Kenazovici in vederea extinderii constructiei existente

Cu precizarea ca si proiectul de hotarare ce a stat la baza acestei hotarari a fost avizat cu obiectiuni, imi exprim opinia in sensul ca Hotararea privind trecerea in domeniul privat al unitatii administrative teritoriale si aprobarea concesiunii fara licitatie publica s terenului inregistrat in CF nr.50920, in suprafata de 115 mp, in vederea extinderii constructiei existente, **este nelegala.**

NU este clarificat regimul juridic al imobilului (teren), nefiind actualizat inventarul domeniului public al Mun. Orsova, conform prevederilor Codului Administrativ. La aceasta data nu a fost adoptata Hotararea de Guvern pentru aprobarea normelor tehnice pentru intocmirea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public si privat al UAT urilor, in acest sens fiind atentionati si de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Ad. Publice, cat si de Institutia Prefectului Jud. Mehedinti.

Nu exista viza controlului financiar preventiv pe documentele anexa.

Terenul nu este liber de sarcini, pe el existand bazine de combustibil ingropate.

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI ORSOVA

Jr. Marian Botila





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50920 Orsova

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 80/25. M. 2019

solicit. conc. Mărupu

Nr. cerere	9808
Ziua	08
Luna	10
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orsova, Str Portile De Fier, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50920	115	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10049 / 13/11/2018 Act Administrativ nr. anexa nr 3 -inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Orsova publicat in monitorul oficial al Romaniei nr 678 bis, din 12/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 13014, din 29/10/2018 emis de PRIMARIA MUN ORSOVA;	
B5 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) MUNICIPIUL ORSOVA, domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

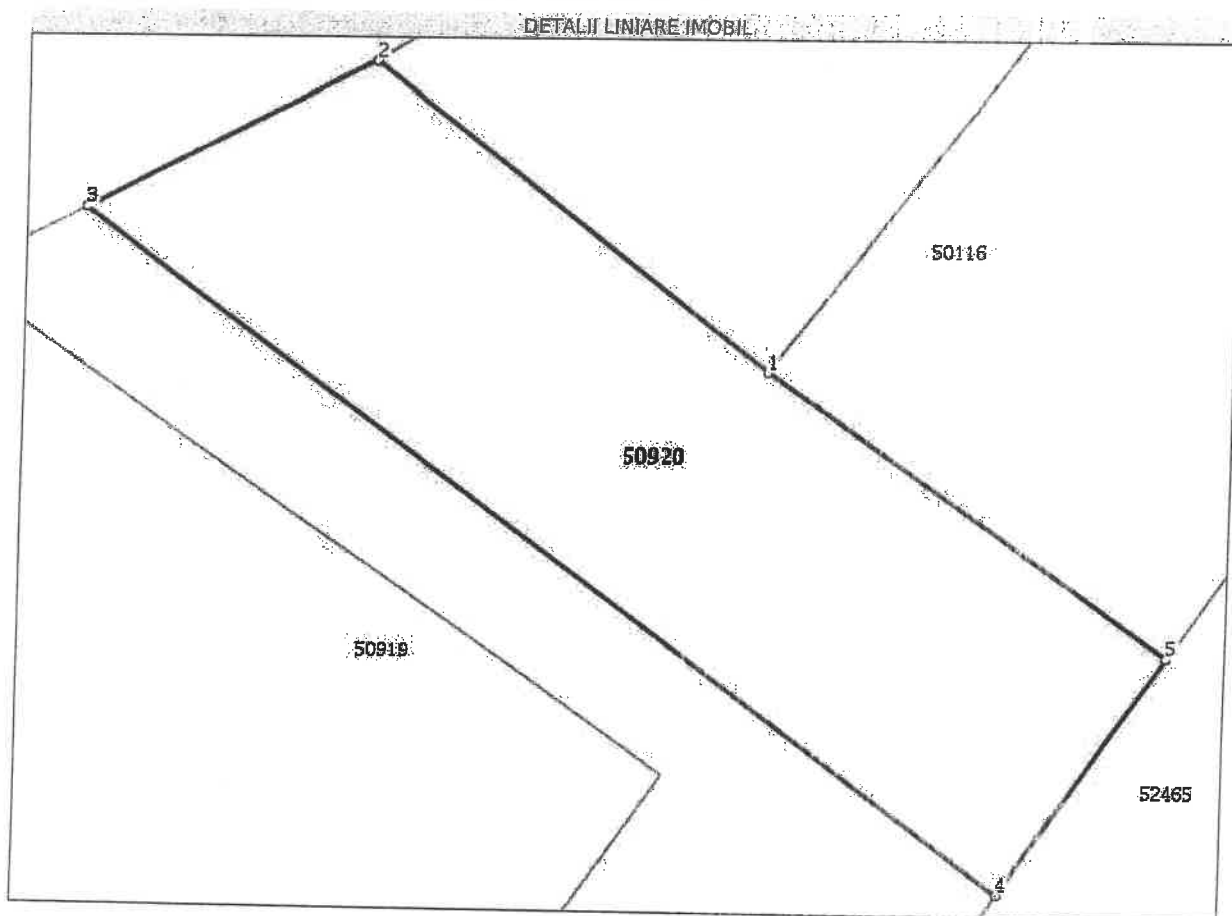


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50920	115	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



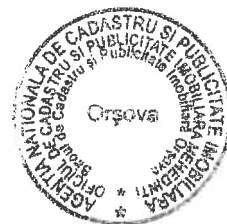
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	115	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.761
2	3	6.258
3	4	22.321
4	5	5.601
5	1	9.623



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

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

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

Data și ora generării,

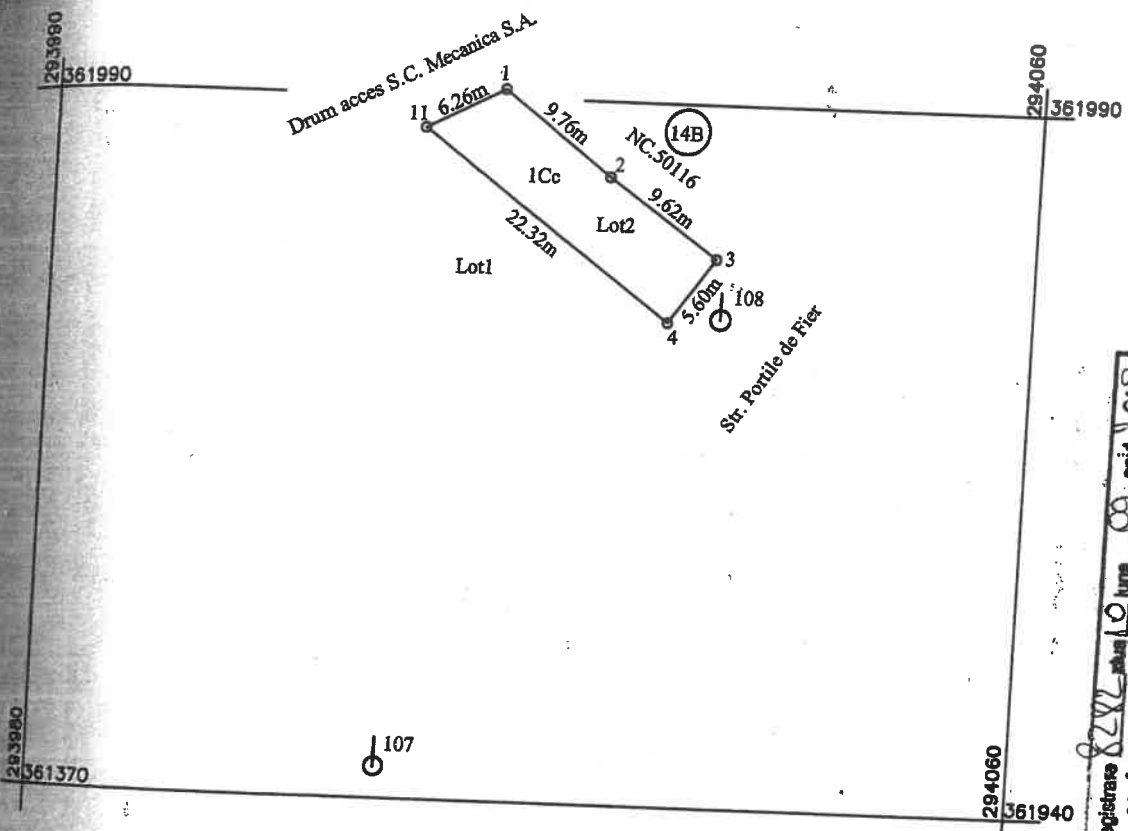
08/10/2019, 11:58



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	Incheierea CF nr.
60920	115 mp	Intravilan Municipiul Orsova, str. Portile de Fier, jud. Mehedinți	
Funciara Nr.	UAT		ORSOVA



Nr. Inregistrare 8222 plus 10 luna 09 anid 1018
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI.
 eliberată la data de 12.09.2010
 Tarifă 10000, cu eliberare nr. 122 din 12.09.2010
 Referent
 L.S.

A. Date referitoare la teren

Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
Cc	115	1725	Imprejmuire cu gard beton
	115	1725	

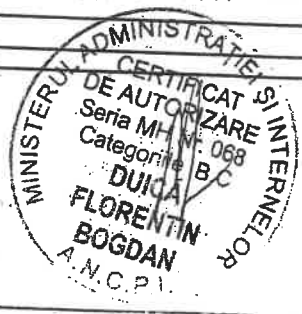
A. Date referitoare la constructii

Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Coordonata	N(m)
4021.701	361990.312
4029.443	361984.367
4037.305	361978.819
4034.103	361974.223
4016.131	361987.460

Executant
Ing. DUICA F. Florentin Bogdan

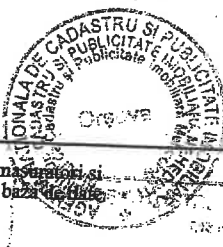


Data: octombrie 2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Data:

Suprafata totala masurata = 115 mp
Suprafata din act = 544 mp



Fch

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 80/25.M.2019

RAPORT DE EVALUARE NR. 52/17.10.2018

OCTOMBRIE 2018

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN 115 mp

Nr cad 50920 – 115 mp

SITUATĂ ÎN JUDEȚUL MEHEDINȚI,
MUNICIPIUL ORSOVA strada Porțile de Fier



Proprietar: **MUNICIPIUL ORSOVA**

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Conținutul Raportului, articolul 5 litera (b)

Cliant: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Destinatarul evaluării: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Valoare de piață, evaluată la data de

28.467 lei = 6.100 €

la cursul valutar de 4,6667 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 17.10.2018



Popescu Constantin Emil
Expert Evaluator

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului Primăria Municipiului Orsova, județul Mehedinți,

Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal sau influență legată de părțile implicate;
- analizele, opiniile și concluziile bazate și dezvoltate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane;
- prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Prezenta lucrare a fost întocmită de către expert evaluator ing Popescu Constantin Emil:

- ♦ înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. F25/156/2007
- ♦ CUI - 21783541
- ♦ cu domiciliul stabil în Dr. Tr. Severin, str. Soveja nr. 5
- ♦ atestat de Ministerul Justiției ca inginer specialist Utilaj Tehnologic - înregistrat la poziția 2 din Lista Biroului Experților Tehnici Judiciari de pe lângă Tribunalul Mehedinți
- ♦ membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor din România din anul 2005 - LEGITIMAȚIA 15432

Evaluatorul este independent, nu are niciun interes direct sau indirect, prezent sau viitor față de valoarea evaluată și își asumă întreaga responsabilitate a lucrării, în sensul respectării Standardelor de Evaluare.

Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 50920 - 115 mp

Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Județul Mehedinți

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor evaluare „Proprietate imobiliară / TEREN INTRAVILAN situată în Municipiul Orșova, județul Mehedinți”

1. Prezentul raport de reevaluare estimează valoarea de piață a proprietății imobiliare de tip **TEREN INTRAVILAN** și a fost elaborat la cererea clientului **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA**.

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară în **Municipiul Orșova, județul Mehedinți**, proprietate a **MUNICIPIULUI ORSOVA, TEREN INTRAVILAN** având suprafața de **115 mp**.

3. Inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost realizate de către evaluator.

4. Scopul evaluării este „**estimarea valorii de piață**” a proprietății în condițiile transferului de proprietate, **vânzarea proprietății**:

Stabilirea valorii de piață a fost determinată în conformitate cu Standardele de Evaluare:

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVC 230)

GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, conține **35 de pagini inclusiv anexele**. Rezumatul raportului prezintă succint datele de bază ale evaluării și opinia evaluatorului.

În urma aplicării metodelor de evaluare opinia evaluatorului este că, la data de **17.10.2018**, valoarea de piață estimată a proprietății **TEREN 115 mp INTRAVILAN** situată în **Municipiul Orșova, județul Mehedinți**, este de:

6.100 € / 28.467 lei

la cursul valutar de **4,6667 lei/ 1 euro** stabilit de BNR la data de **17.10.2018**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii și considerentele avute în vedere la determinarea valorii de piață sunt:

- valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile prezentate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- valoarea este o predicție.

6. Raportul a fost elaborat respectând Standardele Internaționale de Evaluare

Drobeta Turnu Severin
17.10.2018



Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*

RAPORT DE EVALUARE
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 50920 - 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti

REZUMATUL RAPORTULUI

1. **Proprietatea evaluată:** TEREN 115 mp INTRAVILAN, situat în Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti.

2. **Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară.

3. **Dreptul evaluat:** dreptul întreg de proprietate

4. **Proprietar:** MUNICIPIUL ORSOVA

5. **Date generale:**

- Terenul este intravilan și este împrejmuit
- Terenul are un front stradal, la strada Porțile de Fier de 5,60 m pe latura de Sud-Est și de 6,26 m pe latura de Nord-Ves la drumul de acces Mecanica SA.
- Forma terenului este neregulată.
- Terenul are suprafața înclinată de la Nord la Sud
- Pământul este argilos fiind pretabil pentru construcții.
- alimentare cu energie electrică 230 V.
- alimentare cu apă din sistemul centralizat al localității.
- este rețea de canalizare la limita terenului.

6. **Cea mai bună utilizare:** Teren curți-construcții

7. **Perioada documentării:** 17.10-17.10.2018

8. **Perioada inspecției:** 17.10.2018

Data evaluării: 17.10.2018 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (f)

Data raportului de evaluare: 17.10.2018 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (n)

9. **Scopul evaluării:**

Evaluare pentru vânzare; Evaluare pentru cumparare; Evaluare pentru garantare; Evaluare pentru credite ipotecare;

10. **Metode de evaluare utilizate**

a) Metoda comparațiilor directe

11. **Rezultatele evaluării:**

Specificație	Abordarea prin metoda comparațiilor directe
Estimare valoare lei	28.467
Estimare valoare €	6.100

12. **Valoarea recomandată:**

~~28.467 lei~~ = 6.100 €

la cursul valutar de 4,6667 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 17.10.2018

13. **Executantul evaluării:**

Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603

21
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 50920 - 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti

CUPRINS

CAPITOLUL 1. PREZENTAREA GENERALĂ

- 1.1. Obiectul evaluării. Tipul proprietății
- 1.2. Scopul și utilizarea evaluării
- 1.3. Drepturile de proprietate evaluate
- 1.4. Tipul valorii estimate
- 1.5. Data estimării valorii și moneda raportului
- 1.6. Inspecția proprietății
- 1.7. Procedura de evaluare
- 1.8. Ipoteze și condiții limitative
- 1.9. Identificarea și competența evaluatorului

CAPITOLUL 2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

- 2.1. Piața imobiliară și caracteristicile sale
- 2.2. Analiza ofertei competitive
- 2.3. Analiza cererii
- 2.4. Echilibrul pieței

CAPITOLUL 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

- 3.1. Identificarea proprietății
 - 3.1.1. Identificarea proprietății – adresa, caracteristici generale
 - 3.1.2. Situația juridică a proprietății – dreptul de proprietate
 - 3.1.3. Amplasament, vecinătăți și căi de acces
- 3.2. Descrierea imobilului

CAPITOLUL 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

CAPITOLUL 5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 5.1. Metoda comparației directe

CAPITOLUL 6. REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIEREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

- 6.1. Rezultatele evaluării
- 6.2. Reconcilierea rezultatelor. Concluzii. Opinia evaluatorului

CAPITOLUL 7. ANEXE. DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

CAPITOLUL 1. PREZENTAREA GENERELĂ

1.1. Obiectul evaluării. Tipul proprietății

1. Conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (d) privind identificarea obiectivului, Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară TEREN 115 mp INTRAVILAN, situată în Municipiul Orșova, județul Mehedinti, descrisă în prezentul raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este formată din TEREN 115 mp

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării, conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (c)

Evaluare pentru vânzare; Evaluare pentru cumparare; Evaluare pentru garantare; Evaluare pentru credite ipotecare;

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ORSOVA în calitate de client.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (j)

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA.

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

Conform cerinței Standardului de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), articolul 3, pentru respectarea cerințelor din SEV 101 de prezentare a documentării necesare pentru elaborarea evaluării, a naturii și sursei informațiilor utilizate, sunt incluse următoarele considerente:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra *proprietății imobiliare* și a oricăror drepturi asociate relevante;
- amplasarea oricărei construcții;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor;
- existența oricăror informații privind starea solului și a fundației;
- responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții.

Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

- C1. Un drept asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:
- dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;
 - un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;
 - un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

Imobilul TEREN 115 mp INTRAVILAN situat în intravilanul MUNICIPIULUI ORSOVA, județul Mehedinți se află în proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, care deține întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

Din declarație clientul rezultă că terenul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de orice sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici-un fel de servituți.

1.4. Tipul valorii estimate

Tipul valorii conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (e)

Acesta trebuie să fie adecvat scopului evaluării. Trebuie citată sursa definiției oricărui *tip al valorii* utilizat sau acesta trebuie să fie explicat. Unele din tipurile uzuale ale valorii sunt definite și comentate în SEV 100 *Cadrul general*.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului, așa cum este aceasta definită în SEV 100 *Cadrul general*.

Conform art. 29 al acestui standard: „*Valoarea de piață* este 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.”

1.5. Data estimării valorii și moneda raportului conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (n)

Evaluarea a fost realizată în luna OCTOMBRIE 2018.
Data evaluării este 17.10.2018.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat pentru transpunerea valorii finale în valută este 1 € = 4,6667 lei din data de 17.10.2018, data evaluării.

Data raportului de evaluare este de 17.10.2018.

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA

C.I.F.: 4337603

57
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

Nr cadastral 50920 - 115 mp

Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti

1.6. Inspectia proprietății

Inspectia directă a proprietății imobiliare TEREN 115 mp INTRAVILAN a fost realizată de către evaluator, la data de 17.10.2018.

Au fost preluate informații legate de proprietatea imobiliară, au fost analizate schițele existente, s-au făcut măsurători și fotografiile ale proprietății imobiliare.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate natura terenului de fundare, nivelul pânzei freatice, etc.

1.7. Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informații, responsabilități față de terți, clauze de nepublicare)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus, în conformitate cu :

SEV 100 Cadrul general art. 29

Evaluarea proprietății imobiliare a fost făcută pe baza datelor furnizate de proprietari și a observațiilor făcute în teren de către evaluator. Veridicitatea și corectitudinea datelor furnizate sunt de responsabilitatea proprietarului.

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări: -

- *Metoda comparațiilor directe;*

Pentru determinarea valorii de piață, evaluatorul a făcut investigații directe și a analizat atent atitudinile de pe piața imobiliară .

Datele specifice care au stat la baza întocmirii evaluării imobilului studiat au fost constatate la fata locului.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piață au fost:

- ♦ Inspectarea amplasamentului, cu realizarea măsurătorilor de rigoare, a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- ♦ Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- ♦ Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;
- ♦ Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii;
- ♦ Determinarea valorii de piață.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Premergător fazei de evaluare au fost studiate documentația pusă la dispoziție de către beneficiar, au fost comparate cu situația existentă pe teren și au fost culese informații de piață imobiliară privind valorile de tranzacționare în zona a terenurilor libere similare.

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603

58
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan
Nr cadastral 50920 - 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- ◆ Documentele și schițele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietariul imobilului;
- ◆ Informații existente în bibliografia de specialitate:
 - Evaluarea proprietăților imobiliare, editată de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) și Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL).

Responsabilitatea față de terți:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului (și reprezentantul acestuia), corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizate în raport.
- Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Clauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele descrise în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
 - *Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele care au fost puse la dispoziția evaluatorului*
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a făcut nicio investigație și nici nu a inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de

RAPORT DE EVALUARE
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603

21
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 50920: 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti

piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

➤ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

➤ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
➤ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

➤ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

➤ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.9 Identificarea și competența evaluatorului

conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (a)

Prezenta lucrare a fost întocmită de către expert Evaluator ing Popescu Constantin Emil:

- ♦ înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. F25/156/2007
- ♦ CUI - 21783541
- ♦ cu domiciliul stabil în Dr. Tr. Severin, str. Soveja nr. 5
- ♦ atestat de Ministerul Justiției ca inginer specialist Utilaj Tehnologic - înregistrat la poziția 2 din Lista Biroului Experților Tehnici Judiciari de pe lângă Tribunalul Mehedinti
- ♦ membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor din România din anul 2005 - LEGITIMAȚIA 15432

Evaluatorul este independent, nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor față de valoarea evaluată și își asumă întreaga responsabilitate a lucrării, în sensul respectării Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Dacă evaluatorul a apelat la asistență substanțială din partea altor specialiști, pentru orice aspect al evaluării în raport trebuie prezentată natura unei astfel de asistențe, precum și măsura în care s-a bazat pe această asistență.

CAPITOLUL 2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

2.1. Piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, de regulă bani.

Piața imobiliară este influențată de situația socială și financiară a celor doi participanți pe piață – vânzătorul și cumpărătorul – care determină atitudinile, motivațiile, cât și interacțiunile între acestea. Este de regulă dirijată din umbră de situația forței de muncă, de stabilitatea și de nivelul veniturilor. Eficiența unei piețe se bazează pe ipotezele privind atât comportamentul cumpărătorilor și al vânzătorilor, cât și caracteristicile produselor tradiționale.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- piața imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și numărul locurilor de muncă;
- nivelul prețurilor, care este influențat de tipul de finanțare oferit – valoarea creditului, dobânzile practicate, durata rambursării și mărimea avansului;
- decalaj între cerere și ofertă;
- informația nu este întotdeauna promptă și sigură, dezinformarea influențând atât vânzătorul cât și cumpărătorul;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil în timp, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacționările presupunând sume mari de bani, finanțarea în cele mai multe cazuri, neputând fi asigurată imediat.

Pentru delimitarea pieței imobiliare specifice trebuie avuți în vedere următorii factori:

- tipul proprietății;
- caracteristicile proprietății;
- aria proprietății;
- proprietăți echivalente disponibile;
- proprietăți comparabile.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă cu un coeficient scăzut de poluare, motivat și de o densitate scăzută a circulației rutiere. Zona se constituie într-o zonă Rezidențială, având construcții de tip P și P+4.

2.2. Analiza ofertei competitive

Atât cererea cât și oferta sunt incontestabil legate de conceptual de piață, în situația de față piața imobiliară.

Oferta se referă de regulă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

Având în vedere tipul de proprietate imobiliară evaluată (**TEREN 115 mp INTRAVILAN**), oferta competitivă pe piață și zonele limitrofe există pe fondul scăderii cererii, prețurile pe piața imobiliară având o tendință descendentă.

2.3 Analiza cererii

Cererea pentru tranzacționarea unei astfel de proprietăți imobiliare în zona respectivă, este aproape inexistentă, datorită utilității actuale mai scăzute a acesteia, rezultată din faptul că în ultima perioadă interesul pentru terenuri a scăzut considerabil. Deasemenea chirile pentru asemenea terenuri sunt mici în localitățile din județul Mehedinți datorită cererii aproape inexistente.

Creșterea interesului pentru un astfel de imobil (cu destinația actuală) este legată de dezvoltarea generală a zonei care să atragă după sine dezvoltarea mai accentuată a mediului de afaceri.

2.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimulipe termen lung sau pe termen scurt.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2016.

Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta (context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață) coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Piața specifică proprietății evaluate cunoaște un trend descendent, numărul de tranzacții fiind redus, timpul mediu de vânzare al proprietății fiind ridicat.

Se preconizează ca tendință a următorilor ani o încetinire a creșterii valorilor proprietăților imobiliare de orice tip, datorită înăsprii posibilităților de finanțare prin credit ipotecar, crizei imobiliare internaționale. Totuși, prețurile se vor menține la un nivel destul de ridicat pentru țara noastră datorită intrării fluxurilor de capital în țară și datorită imposibilității ofertei generale de a satisface cererea, a lipsei concurenței serioase dintre dezvoltatorii de proiecte imobiliare.

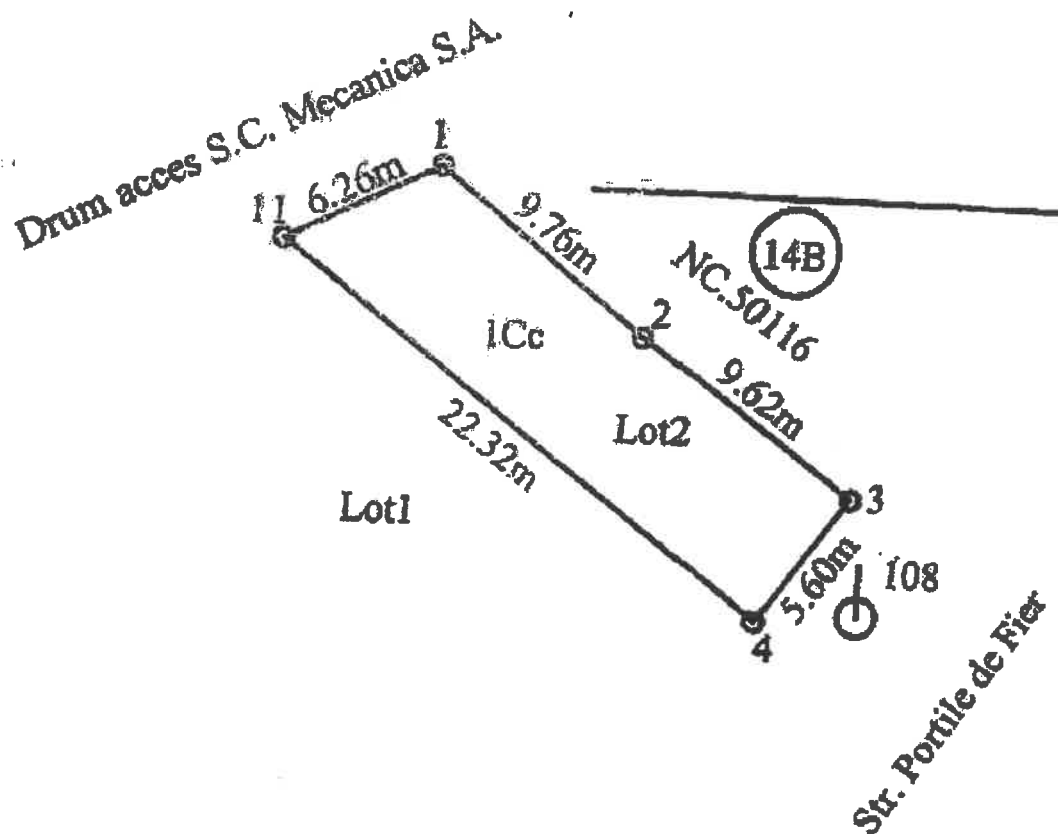
CAPITOLUL 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

3.1. Identificarea proprietății

3.1.1. Identificarea proprietății - adresa, caracteristici generale

Proprietatea evaluată este situată în județul Mehedinți, municipiul Orșova, strada Porțile de Fier.

Proprietatea imobiliară este formată din: TEREN 115 mp INTRAVILAN
Terenul este intravilan și este împrejmuit pe toate laturile.



3.1.2. Situația juridică a proprietății - dreptul de proprietate

Proprietatea aparține **MUNICIPIULUI ORSOVA** care deține întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare conform EXTRAS CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE CF 50920 ORȘOVA/ Cerere nr 8281/ 10.09.2018 – fara Sarcini;

3.1.3. Amplasament, vecinătăți și căi de acces

◊ Localizare. Descrierea zonei

- ◊ Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă cu un coeficient scăzut de poluare, motivat și de o densitate mică a circulației rutiere, cu clădiri rezidențiale într-o zonă cu densitate redusă a populației. Zona se constituie într-o zonă zonă urbana, având construcții preponderente de tip Parter și P+4.
- ◊ Amplasamentul este situat în zona de sud a Municipiului Orșova, județul Mehedinți cu deschidere la strada Porțile de Fier.
- Zona în care este situată proprietatea imobiliară în cauza dispune de următoarele facilități:
 - mijloace de transport în comun: -;
 - utilitățile asigurate: alimentare energie electrică, alimentare cu apă din sistemul centralizat al Municipiului Orșova și canalizare.

RAPORT DE EVALUARE
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603

67
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 50920 - 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Județul Mehedinți

3.2. Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliară este formată din: **TEREN 115 mp INTRAVILAN**

Terenul este intravilan și este împrejmuit pe toate laturile,
Forma terenului este neregulată.

Terenul dispune de următoarele utilități:

- alimentare cu energie electrică 230 V.
- alimentare cu apă în sistem centralizat.
- canalizare

Suprafata terenului este amenajată fiind utilizată la data inspecției pentru **CURTI - CONSTRUCTII**.

La data inspecției terenul nu este utilizat din punct de vedere agricol.

> Concluzii

Datorită împrejuririlor existente, proprietatea imobiliară se află într-o stare bună, amplasamentul și funcționalitatea permițându-ne să încadrăm imobilul în categoria :

Teren pentru CURTI - CONSTRUCTII.

CAPITOLUL 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare este definită ca: „utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, permisă legal, fundamentată adecvat, realizabilă financiar și care determină o valoare maximă”.

Terenul are deschidere la strada Porțile de Fier deschiderea stradală suficientă pentru acces și amplasarea de construcții.

Practic, ținând cont de tipul imobilului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **Teren pentru CURTI - CONSTRUCTII**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan
Nr cadastral 50920- 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinți

CAPITOLUL 5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Valoarea de piața este mărimea estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vinzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.

Valoarea de piața a imobilului studiat a fost determinată prin Metoda comparațiilor directe;

Pentru determinarea valorii de piața, evaluatorul a făcut investigații directe și a analizat atent atitudinile de pe piața imobiliară.

Datele specifice care au stat la baza întocmirii evaluării imobilului studiat au fost constatate la fața locului.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare aflate în vigoare și a codului deontologic al profesiei de evaluator.

Premergător fazei de evaluare au fost studiate documentația pusă la dispoziție de către beneficiari, au fost comparate cu situația existentă pe teren și au fost culese informații de piața imobiliară privind valorile de tranzacționare în zona a terenurilor libere similare.

5.1. Metoda comparației directe

Prin această metodă, se poate determina valoarea unitară a terenului, comparând proprietatea care se evaluează cu alte proprietăți cu caracteristici și dotări similare. Iar tranzacțiile perfectate cu proprietățile similare sunt numite tranzacții comparabile.

Preturile de vânzare ale proprietăților luate în considerare ca fiind comparabile, vor defini un interval de valori în cadrul căruia se va încadra și valoarea proprietății studiate.

Criteriile de comparație necesare pentru a stabili similitudinea proprietăților considerate comparabile cu proprietatea subiect, au în vedere în principal: -drepturile de proprietate transferate; -condițiile financiare; -condițiile de vânzare; -condițiile pieței; -amplasamentul; -caracteristicile fizice; -caracteristicile economice; -utilizarea proprietății;

Datele privind valorile practicate pe piața imobiliară sunt preluate de pe internet, conform anexelor.

Ofertele de terenuri neconstruite în zone similare amplasamentului evaluat, se situează între 25 EUR/mp și 80 EUR/mp, iar tranzacțiile încheiate în urma negocierilor s-au perfectat la valori mai mici cu până la 5%.

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		44.000	5.000	100.000
	Suprafata (mp)	115,00	1.000,0	100,0	2.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		44,0	50,0	50,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		2,2	2,5	2,5
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt de -5%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		42	48	48
2	Drept de proprietate transmis	utilizare 49 ani	deplin	deplin	deplin
	Ajustare (%)		10%	10%	10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		4,2	4,8	4,8
	Valoare ajustata (EUR/mp)		46,0	52,3	52,3
	Justificare ajustare	Se ajusteaza dreptul de utilizare deplin fata de dreptul de utilizare cu 10%			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		46	52	52
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		46,0	52,3	52,3
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		46,0	52,3	52,3
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de piata	17.10.2018	17.10.2018	17.10.2018	17.10.2018
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		46,0	52,3	52,3

Justificare ajustare		Nu este cazul			
Caractii specifice proprietatii					
7	Localizare	Porțile de Fier	Gratca	Eroilor	Pamfil Seicaru
	Ajustare (%)		1,0%	3,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,5	1,6	2,6
	Justificare ajustare	Imobilul de evaluat se afla in zona centrală. Comparabilele 1,2 și 3 se afla in zone periferice, cu teren in panta, zona Gratca este mai scumpa si se ajustează cu 1%. Zona Pamfil Seicaru este mai ieftina si se ajusteaza cu 5%. Dealul Mosului are preturi mai mici față de imobilul de evaluat și se ajusteaza cu 3%			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum neamenajat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		1,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,5	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabil 1 are accesul pe drum neamenajat. Se aplica o ajustare de 1% comparabilei 1.			
9	Suprafata	115,00	1.000,00	100,00	2.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-885,0	15,0	-1.885,0
	Ajustare (%)		7,70%	-0,13%	16,39%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		3,54	-0,07	8,56
	Justificare ajustare	Pentru suprafete mai mari pretul/mp este mai scazut. Se aplica o depreciere calculata prin raportarea diferentel de suprafata la suprafata de evaluat /100. Cu cât se apropie mai mult de suprafata evaluata, cu atât ajustarea tinde catre zero.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	0,25	25/66,67=0,22	10/10=1	30/67 =0.45
	Ajustare (%)		0,03%	-0,75%	-0,20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,01	-0,39	-0,10
	Justificare ajustare	se ajusteaza cu diferenta dintre raporturile laturilor terenului de evaluat si al comparabilei de evaluat			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Parțial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	1,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,5
	Justificare ajustare	Se ajusteaza functie de costurile de racordare la utilitati exprimate mai jos			
11.1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11.2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,2
11.3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA

C.I.F.: 4337603

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

Nr cadastral 50920 - 115 mp

Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti

11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	in apropiere (<=200 m)	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,3
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	Nu exista info	Nu exista inf	Nu exista inf	Nu exista inf
	Ajustare (%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare				
12,2	GUT	Nu exista info	Nu exista inf	Nu exista inf	Nu exista inf
	Ajustare (%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Da	Nu	Nu
	Ajustare (%)		6,5%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		3,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Pentru demolarea constructiilor existente pe teren se estimeaza o valoare de 3 euro/ mp			
14	Alti factori	Fara interdictii de construire	Fara interdictii de construire	Fara interdictii de construire	Fara interdictii de construire
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		11,7	5,9	16,3
	Ajustare NETA (%)		27,9%	12,3%	34,4%
	Ajustare BRUTA		11,7	6,8	16,5
	Ajustare BRUTA (%)		27,9%	14,3%	34,8%
	Numar ajustari (diferite de zero)		6	4	5
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		53,5	53,4	53,5
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari	
	Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	53	53		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	53		Valori unitare	

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 50920 - 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti

Valoare teren (EUR)	6.136	rotunjit	6.100	53,0
Valoare teren (LEI)			28.467	247,5
Data evaluării (zz. ll.aaaa)	17.10.2018			
1 EUR =	4.6667			

Analizând tranzacțiile comparabile din punctul de vedere al criteriilor de comparație enumerate mai sus și luând în considerare, avantajele generate de configurația terenului și caracteristicile fizice specifice, evaluatorul apreciază o valoare de piață unitară a terenului de:

53 euro/mp

Valoarea terenului = 6.100 euro = 28.467 lei

CAPITOLUL 6. REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

6.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori pentru TEREN 115 mp INTRAVILAN:

Specificație	Abordarea prin metoda comparațiilor directe
Estimare valoare lei	28.467 lei
Estimare valoare €	6.100 euro

6.2. Reconcilierea rezultatelor. Concluzii . Opinia evaluatorului

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață estimată la data de 17.10.2018 propusă pentru proprietatea imobiliară de tip TEREN 115 mp, strada Strada Porțile de Fier, INTRAVILAN, proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, este în opinia evaluatorului de:

28.467 lei = 6.100 €

conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitoiul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (m) privind moneda convenită pentru valoarea obținută în cadrul procesului de evaluare. la cursul valutar de 4,6667 lei/ 1 Euro stabilit de BNR la data de 17.10.2018

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **OCTOMBRIE 2018**;

⇒ valoarea nu ține cont de TVA

⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

⇒ valoarea este subiectivă;

⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

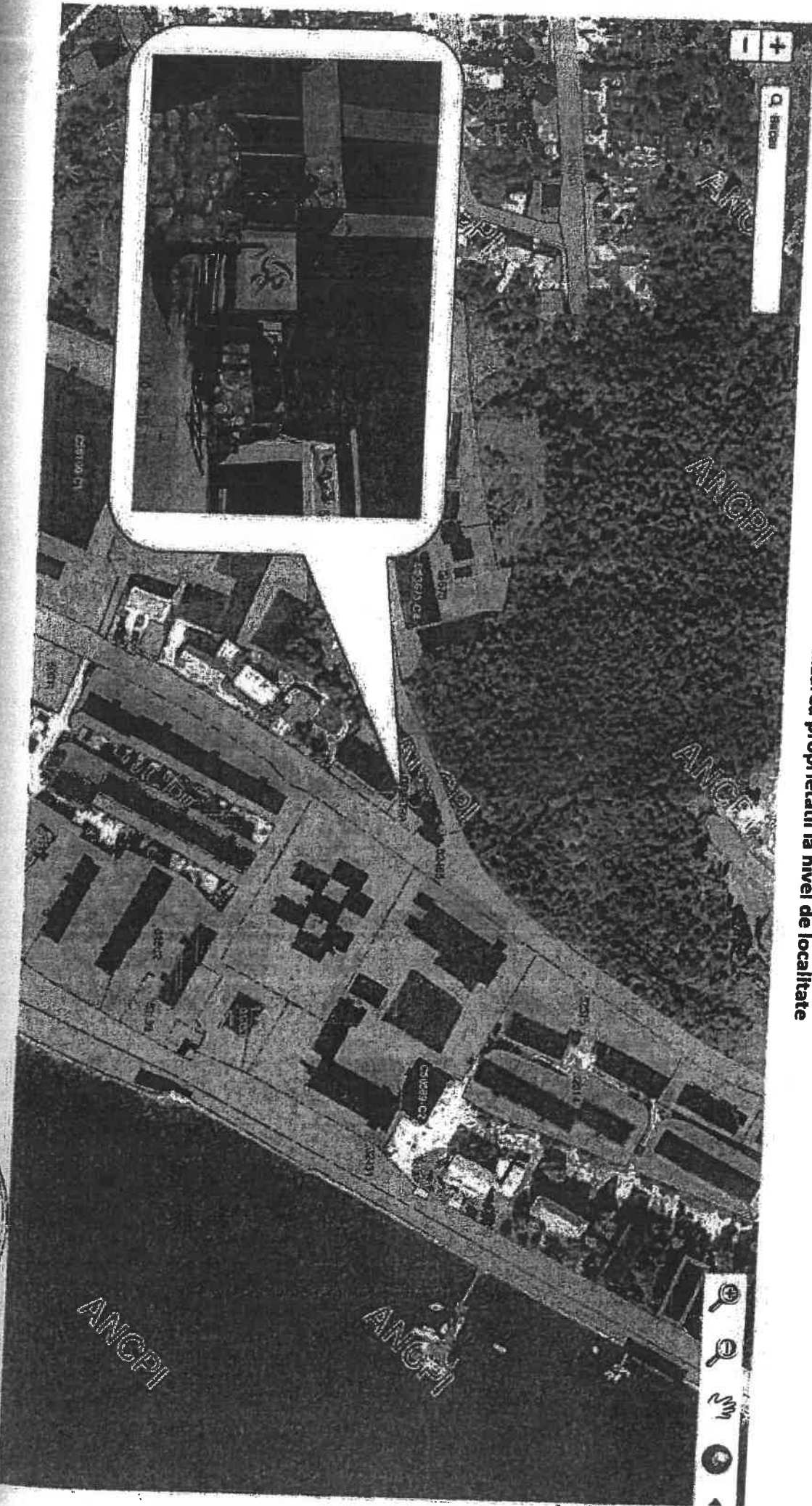
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,



Constantin Emil Popescu
Evaluator Autorizat

Anexa 1. - Localizarea proprietatii la nivel de localitate



ROȘCU
CONSTANTIN ENIE
Ing. Nr. 15822
Valoarea 2019

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 50920 - 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 2 DOCUMENTE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINȚI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orșova

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50920 Orșova

Nr. cerere 0281
Ziua 10
Luna 09
Anul 2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orșova, Str Porțile De Fier, Jud. Mehedinți

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50920	115	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4506 / 02/11/2010 Act Administrativ nr. 1240, din 18/02/2010 emis de BCPI ORSOVA (adeverința nr. 1893 din 22-02-2010 emis de PRIMĂRIA MUN ORSOVA; adeverința nr. 1894 din 22-02-2010 emis de BCPI ORSOVA); Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul neschimbat câștigat în rangul încheierii de carte funciara numărul 1428-1646 cf din 26.11.1969 în baza decretului de expropriere numărul 441/1969, transcris din cartea funciara numărul 1240/1241 a localității Jupăinicul Vechi, dobândit prin Expropriere, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMAN, C.I.F.:4337603 OBSERVAȚII: pozitie transcrise din CF 50609/Orșova, înscrisa prin încheierea nr. 754 din 25/02/2010;	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Безопасность информации и защита персональных данных

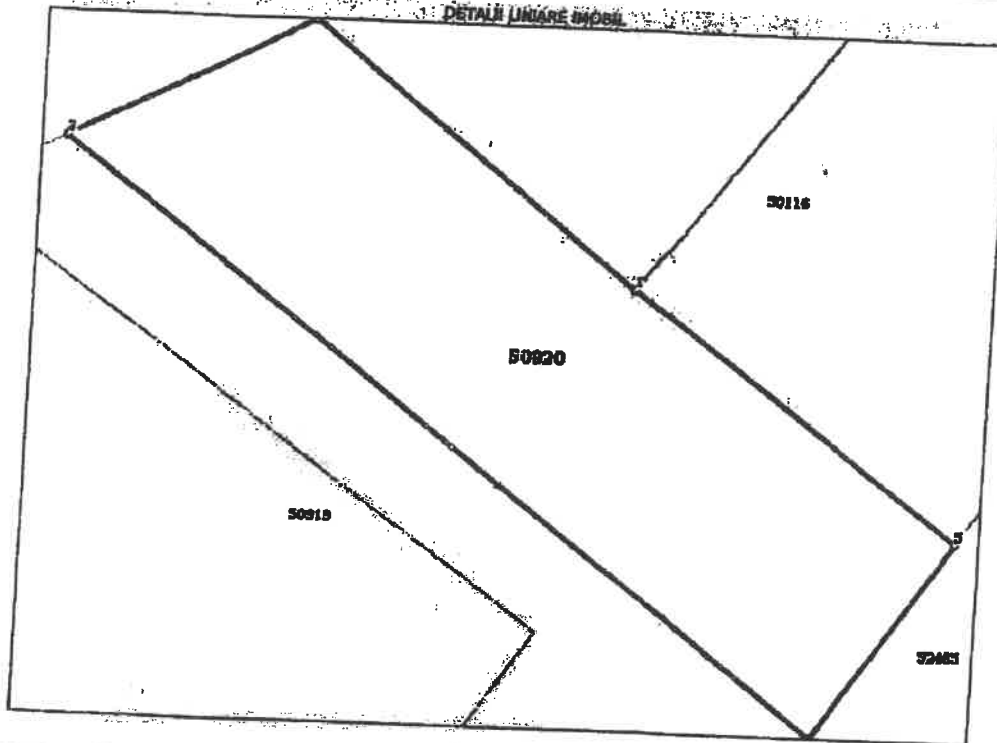
Безопасность информации и защита персональных данных

Carte Funciară Nr. 50920 Comuna/Craș/Municipiu: Orșova
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50920	115	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



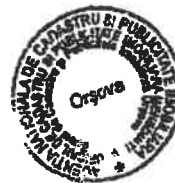
Data referitoare la teren

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarif	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	căminuri construcții	DA	115	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	8.761
2	3	6.268
3	4	22.321
4	5	5.601
5	1	9.623



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

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 50920 = 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 2 DOCUMENTE

Carte Funciară Nr. 50920 Comuna/Oraș/Municipiul: Orșova

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	8282	10-09-2018	12-09-2018	Consultare/Informare

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța internă nr. 125026/10-09-2018 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

10-09-2018

Data eliberării,

10/10/2018

Asistent Registrator,
ILEANA IONESCU

(poartă și semnătura)

Referent,

ILEANA IONESCU
(poartă și semnătură)

REFERENT

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

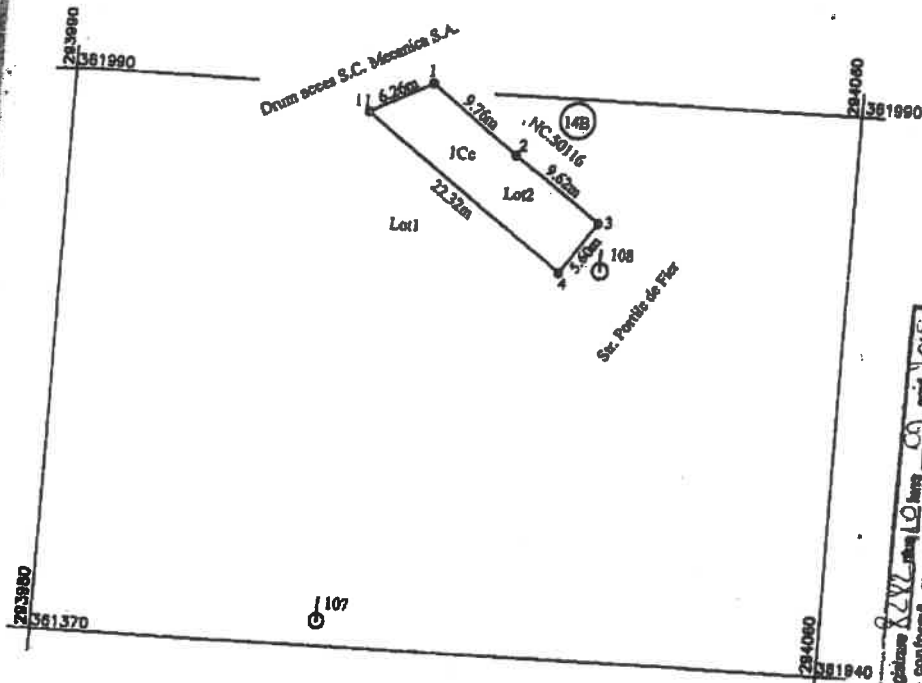
Pagina 3 din 3

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
 C.I.F.: 4337603
 RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 50920 - 115 mp
 Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti
 PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
 ANEXA 2 DOCUMENTE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 SCARA 1:500

Cadastral 50920-	Suprafata masurata 115 mp	Adresa imobilului Intravilan Municipiul Orșova, str. Portile de Fier, jud. Mehedinti
Actiunea Funciara Nr.	UAT ORSOVA	



Nr. înregistrare 227/2010 din 10.10.2010
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva RCPJ
 Terenul este în posesia S.C. MECANICA S.A.
 Pădureț L.S.

A. Date referitoare la teren			
Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
Ce	115	1725	Imprejmuit cu gard beton
AL	115	1725	

A. Date referitoare la constructii			
Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii	

Sistem de proiectie Stereografic 1970	
E(m)	N(m)
84021.701	361990.312
84029.443	361984.367
84037.305	361978.819
84034.103	361974.223
84016.131	361987.460

Executant Ing. DUICA F. Florentin Bogdan	
Date: octombrie 2010	

Se certifica suprafata din constructii si introducerea imobilului in baza de date

Data:

17

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F. 4337603
RAPORT DE EVALUARE

Nr. cadastral 50920 - 115 mp
Municipiul Orșova, str. Poștile de Fier, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 2 DOCUMENTE



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 50920/115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 2 DOCUMENTE



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 50920 - 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

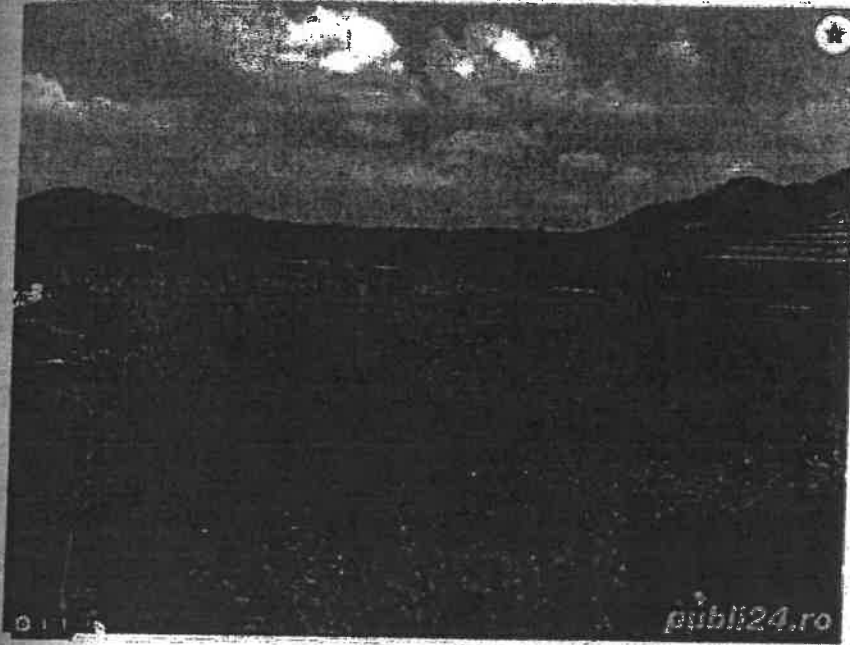
ANEXA 3 OFERTE TREREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 1 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-strada-gratca-localitatea-orsova-judetul-mehedinti/7b006c7071696151.html>

Vand teren strada gratca, localitatea orsova, judetul mehedinti
Orșova, Mehedinti

44.000 EUR

Repostat automat



0721364501

Mesaj Fa oferta

Visualizat 6

Reportaza

Popescu Raluca

Vezi toate ofertele

Recontacteaza

Distributie aditional pe

f t g

Specificatii

Suprafata terenului: 1000 mp
Numar fronturi: 2

Vand teren 1000 m2 cu deschidere la Dunare de 15 m, zona Gratca, Orsova. Pe teren exista multe soiuri de pomi fructiferi, vita de vie pe spalier, o cabana cu o camera si bucataria, cu fundatie facuta pentru extindere si magazie de 25 m2 pentru depozitare. Cabana are curent electric, apa curenta si canalizare. Cu un peisaj magnific, terenul este potrivit pentru constructia unei pensiuni, suprafata totala: 1000

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent

Acces:

Amplasare strazi: Asfaltata

Alte caracteristici:

Nr. Fronturi: 2



Informații obținute telefonic: 0721.364.501 Popescu Raluca										
Data	17.10.2018	Ora	8,45	Tip tranzacție:			Ofertă	X	Vânzare	
Preț unitar	44 Euro / mp			Suprafața de teren			1000 mp			
Deschidere	15 m	Lungime	67 m	Lățime	15 m	Raport laturi	0.22			
Drept de proprietate transmis				Deplin	X					
Localizare	Gratca 2									
Drum Acces	Asfaltat	Pietruit	X	Pământ	Topografia	Plan	In pantă	X		
Cea mai bună utilizare	Agricol			Comercial			Rezidențial			
Utilități	Rețea de gaze		Rețea de apă		Rețea electrică		X	Rețea canalizare		
Preț Negociabil	Da	X	Nu	Condiții de finanțare			Cash	La plată		
Condiții de vânzare	Obiective			Subiective			X			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul			X	Da					
Construcții demontabile pe teren	Clădire + fundație extindere			Nu		X				
POT - Procentul de ocupare a terenului	%			CUT-Coefficientul de utilizare a terenului			%			

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 50920 – 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetului Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 2 https://www.multecase.ro/vanzare-teren-orsova-orsova-mehedinti_113735079

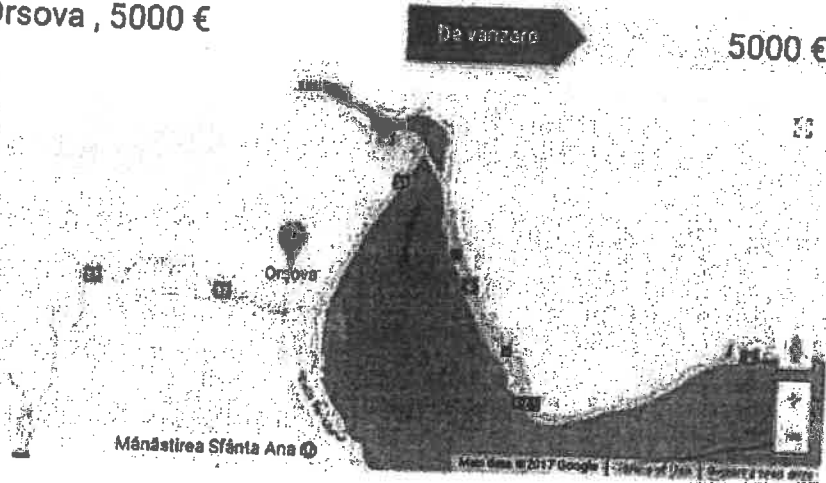
Vanzare Teren Orsova , 5000 €

De vanzare

5000 €

Contact:

0741525131



Map Satelit

Go.gle

Teren in orsova, judetul mehedinti, situat vis a vis de cimitirul eroilor(zona turcu).

Caracteristici:

- ✓ Pret Vanzare: 5000 €
- ✓ Suprafata Teren 100 m²

CAUTA AC

Informatii obtinute telefonic: 0741/525/131

Data	17.10.2018	Ora	9,00	Tip tranzactie:	Oferta	X	Vanzare
Pret unitar	50 Euro / mp		Suprafata de teren	100 mp			
Deschidere	10 ml	Lungime	10 ml	Latime	10ml	Raport laturi	1
Drept de proprietate transmis	Deplin		X				
Localizare	Str Eroilor						
Drum Acces	Asfaltat	X	Pietruit	Pământ	Topografia	Plan	X
Cea mai bună utilizare	Agricol		Comercial		Rezidential X		
URBAN	Rețea de gaze	Rețea de apă	X	Rețea electrică	X	Rețea canalizare	
Pret Negociabil	Da	X	Nu	Condiții de finanțare	Cash	La piață	X
Condiții de vânzare	Obiective		X		Subiective		
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul		X	Da			
Construcții demolabile pe teren							
POT - Procentul de ocupare a terenului	%	GUT - Coeficientul de utilizare a terenului					

80

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 50920 – 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 3 OFERTE TREREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 3 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Vand-teren-intravilan/7b0167707068625f.html>

Vand teren intravilan
p Mehedinti, Orsova

50 EUR

0761455035

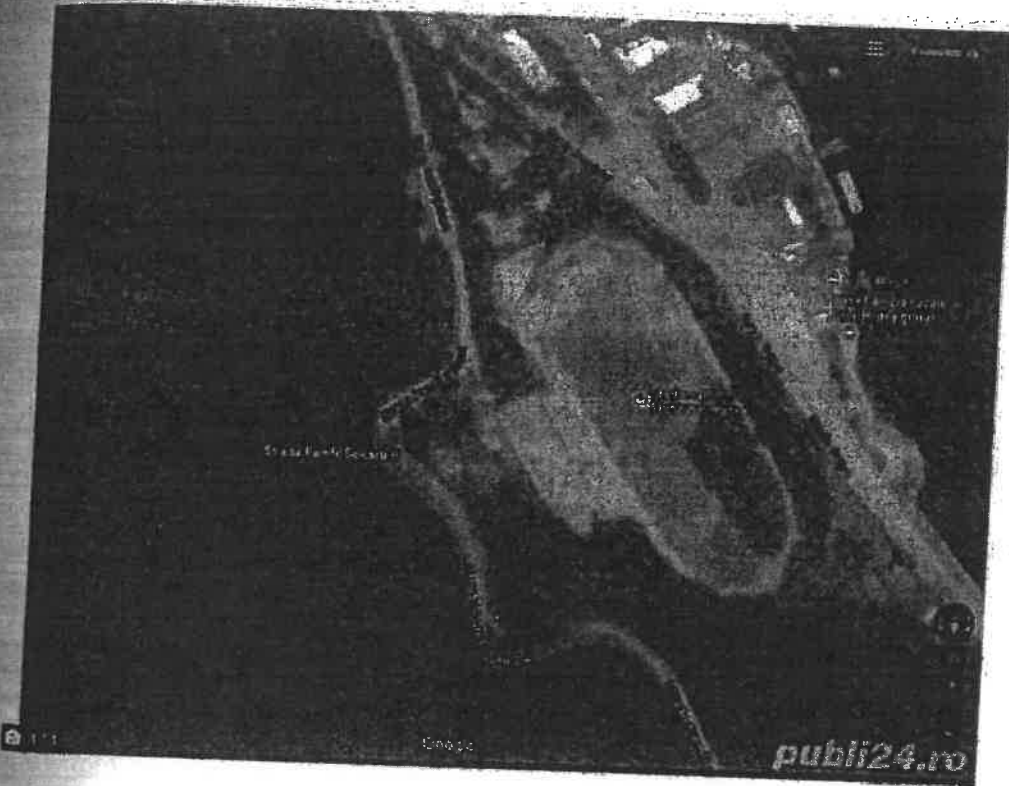
■ Mesaj ● Fa ofer

- Salveaza imaginea
- ▲ Raporteaza
- Vizualizat: 18

Iohan
Vezi toate anunturile
➤ Mesaj

Distribuie anuntul pe

f G+



Descriere

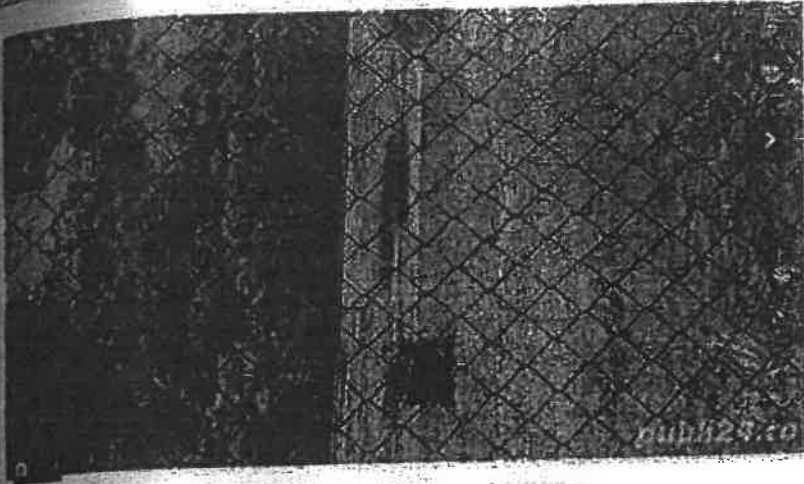
Vand teren intravilan 2000 metri patrat,front strada 30 metri, are si padure deasupra de stadion.Strada Pamfil Seicaru, 50 euro metrul., suprafata totala 2000, Front strada: 30

Informatii obtinute telefonic: 0761 455 035 - Iohan									
Data	17.10.2018	Ora	19,00	Tip tranzactie:		Oferta	X	Vanzare	
Pret unitar	50 Euro / mp		Suprafata de teren		2.000 mp				
Deschidere	30 ml	Lungime	67ml	Latime	30 ml	Raport laturi		0,45	
Drept de proprietate transmis	Deplin		X						
Localizare	Str Pamfil Seicaru - pe drumul ce duce spre Manastirea Sf Ana								
Drum Acces	Asfaltat	X	Pietruit	Pamant	Topografia	Plan	In pantă	X	
Cea mai buna utilizare	Agricol		Comercial		Rezidential				
Utilitati	Rețea de gaze		Rețea de apă		Rețea electrică		X		
Pret Negociabil	Da		X		Nu		X		
Conditii de vanzare	Obiective		Conditii de finantare		Cash		La piata		
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul		X		Da		Subiective		
Construcții demolabile pe teren									
POT - Procentul de ocupare a terenului	%		CUT - Coeficientul de utilizare a terenului		Nu		X		

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
 S.F. 4337603
 RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 50920 - 115 mp
 Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti
 PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 3 OFERTE TREREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

comparabila 4 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086374796e6456.html>



0746899460

Mese

Fa oferta

Distribuire anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 522 mp

Descriere imobiliară

Teren situat intravilan 522m zona Orșova Mehedinti pregătit de construcția la cheie, suprafața totală 522
 Vezi oferta pe www.romimo.ro

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086374796e6456.html>

romimo.ro

Control meu Favorite Agentii Ajutor + Autentificare

De vanzare | Locatii in pret / Teren intravilan

Teren

Municipiul Orșova Vezi pe harta

25.000 EUR

0746899460

Mese

Fa oferta

Vizualizat: 0

Raportare

Informații obținute telefonic: 0761.455.035 = Iohan											
Data	17.10.2018	Ora	10,00	Tip tranzacție		Ofertă	Vânzare	X			
Preț unitar	47,89 Euro / mp		Suprafața de teren		522 mp						
Deschidere	15 ml	Lungime	34,8ml	Lățime	15 ml	Raport laturi	0,43				
Drept de proprietate transmis				Deplin	X						
Localizare	Coramnic- strada principala										
Tipul Acces	Asfaltat	Pietruit	X	Pământ	Topografia	Plan	In pantă	X			
Cea mai bună utilizare	Agricol		Comercial		Rezidențial		X				
Utilități	Retea de gaze	Retea de apă	Retea electrică		X		Rețea canalizare				
Preț Negociabil	Da		Nu	X	Condiții de finanțare		Cash	La piață		X	
Condiții de vânzare	Obiective		X		Da		Subiective				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul		X		Da		Nu		X		
Construcții demolabile pe teren											
PUT - Procentul de ocupare a terenului		%		CUT - Coeficientul de utilizare a terenului		%					

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 50920 – 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 5 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-disura-dunarii/7b016c737e6b6656.html>

Vand teren disura dunarii
Mahodini, Orșova

72.000 EUR

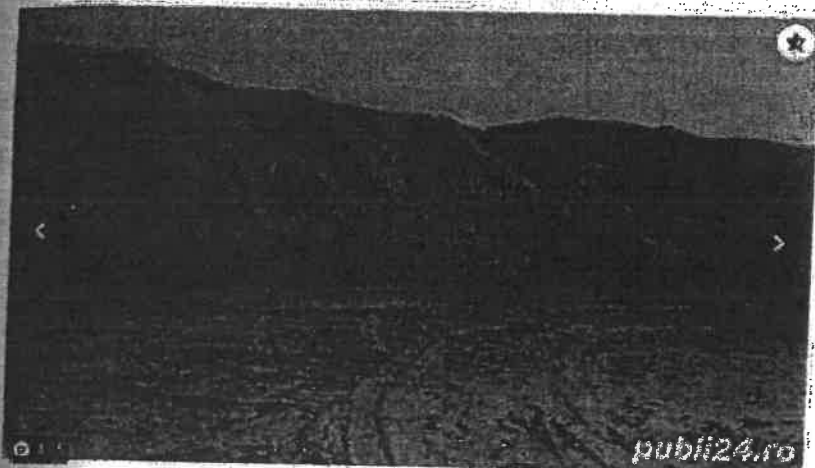
0740091003

Mesaj

Fa oferta

publi24.ro

Contul meu Favorizati Livrare Gratuita Ajutor Adauga in carti



0740091003

Mesaj

Fa oferta



Cristian

Vezi toate ofertele

Asigura-te

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului: 638 mp Front strada: 34,00

Descriere imobiliară

Vand teren cu deschidere la Dunare 34 m la Mun. Orșova, cu constructie incalzita "Casa de Vacanta", suprafata totala 603. Front strada: 34

Vezi detalii pe www.rasim.ro

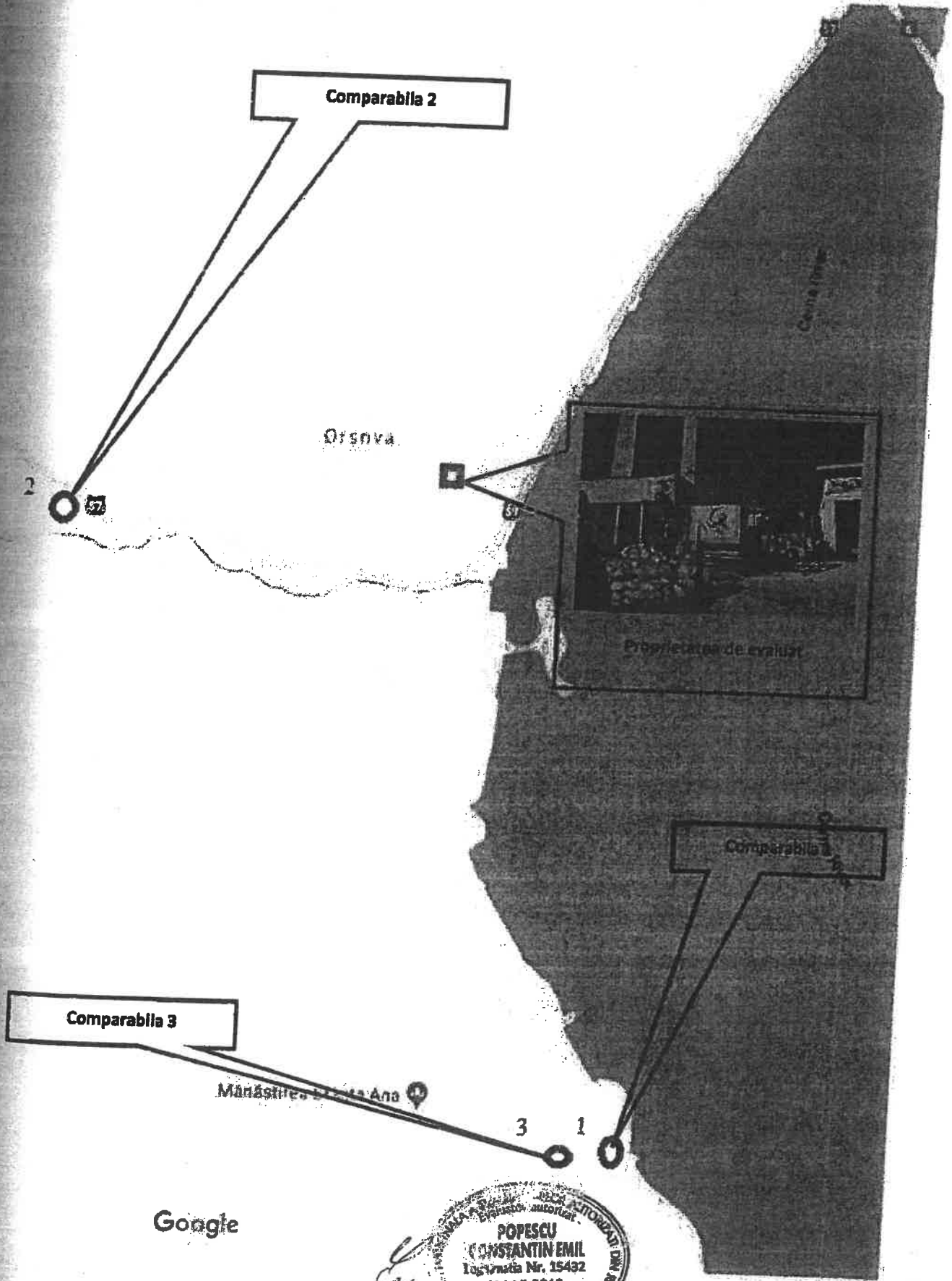
Anunturi recomandate

119 euro/ mp inclusive constructia

80 euro / mp pentru teren

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 50920 - 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 4 LOCALIZARE COMPARABILE



POPESCU
 CONSTANTIN EMIL
 Inscrisura Nr. 15492
 Valabil 2018
 Specializarea: EPI, EBN
 ANEVAR

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 50920 – 115 mp
Municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan
ANEXA 5 DOCUMENTAR FOTO INSPECTIE

