

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

HOTĂRÂREA Nr.45

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și aprobarea concesiunii prin atribuire directă a terenului, înscris în CF nr.52543, în suprafață de 468 m.p., la solicitarea doamnei Horescu Maria în vederea extinderii construcției existente

Având în vedere expunerea de motive, raportul compartimentului de resort din cadrul compartimentului de specialitate al Primarului înregistrat la nr.7522/26.06.2019 și raportul comisiei pentru activități economico-financiare, administrație publică locală, juridică și de disciplină.

Văzând cererea doamnei Horescu Maria, înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr. 11421 din 17.09.2018, extrasul CF nr.52543 și planul de amplasament și delimitare a terenului cu numărul 52543, cu suprafața măsurată 468 mp, dezmembrat din terenul înregistrat în extrasul de carte funciară 52505 situat în intravilanul municipiului Orșova, str.Calea Moldovei, în zona de sud vest, jud. Mehedinți și raportul de evaluare a acestuia, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR .

În baza prevederilor art. 10 alin.(2) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, ale Legeii nr.50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 36 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(5) lit.b) și ale art.123 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.45 alin.(3) și art.115 alin.(1) lit.b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORȘOVA
HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Orșova a terenului în suprafață de 468 m.p., situat în municipiul Orșova, strada Calea Moldovei, zona sud vest, înscris în Cartea Funciară la numărul 52543 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 Calea Moldovei, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR, care constituie *anexa nr. 2* la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă concesiunea prin atribuire directă a terenului în suprafață 468 mp, situat în municipiul Orșova, strada Calea Moldovei, zona sud vest către d-na Horescu Maria pentru extinderea construcției existente .

Art.4. Pentru suprafață de 468 mp valoarea terenului va fi de 20.592 euro (respectiv 44 euro/mp), 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.

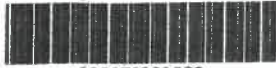
Art.7. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Orșova.

Adoptată astăzi 27.06.2019, în municipiul Orșova, județul Mehedinți

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Oprea Aurelia Daniela



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
jr.Boțilă Marian



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

**Dosarul nr. 5166 / 11-06-2019
INCHEIERE Nr. 5166**

ANEXA *CL.HR.45/29-06-2019*



Registrator: ILIE POPITU

Asistent: ILEANA IONESCU

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MUN ORSOVA domiciliat in - privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.anexa 3 privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Orsova/12-02-2002 emis de Guvernul Romaniei;
- Act Administrativ nr.6476/31-05-2019 emis de PRIMARIA MUN ORSOVA;

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

- Ordin de plata cont OCPI nr.751/11-06-2019 in suma de 60 pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52543, inscris in cartea funciara 52543 UAT Orsova avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.2. ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ORSOVA, domeniu public, sub B.5 din cartea funciara 52543 UAT Orsova;

Prezenta se va comunica părților:

PRIMARIA MUN ORSOVA
MUNICIPIUL ORSOVA

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

Data soluționării,
13-06-2019

Registrador,

POPITU ILIE
REGISTRATOR
 (parața și semnătura)

Asistent Registrador,
ILEANA IONESCU

IONESCU ILEANA
 (parața și semnătura)
ASISTENT REGISTRATOR

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere a evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

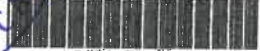
**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52543 Orsova



Nr. cerere	5166
Ziua	11
Luna	06
Anul	2019

Cod verificare



100070321000



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orsova, Jud. Mehedinti, ZONA VEST

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52543	468	

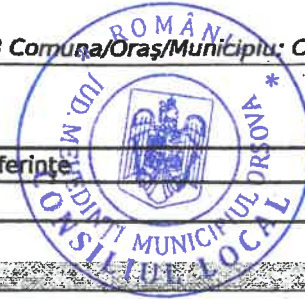
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1408 / 04/03/2019 Act Notarial nr. 345, din 28/02/2019 emis de Oprisor Dumitru; Se înființeaza cartea funciara 52543 a imobilului cu numarul cadastral 52543/Orsova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52505 inscris in cartea funciara 52505;	A1
Act Administrativ nr. 2848, din 25/03/2014 emis de BCPI ORSOVA (adeverinta nr 3439/03.04.2014 emisa de Primaria Orsova);	A1
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1 1) ORASUL ORSOVA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52505/Orsova, inscrisa prin incheierea nr. 7376 din 14/08/2014;</i>	A1
5166 / 11/06/2019 Act Administrativ nr. 6476, din 31/05/2019 emis de PRIMARIA MUN ORSOVA; Act Administrativ nr. anexa 3 privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Orsova, din 12/02/2002 emis de Guvernul Romaniei;	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ORSOVA , domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

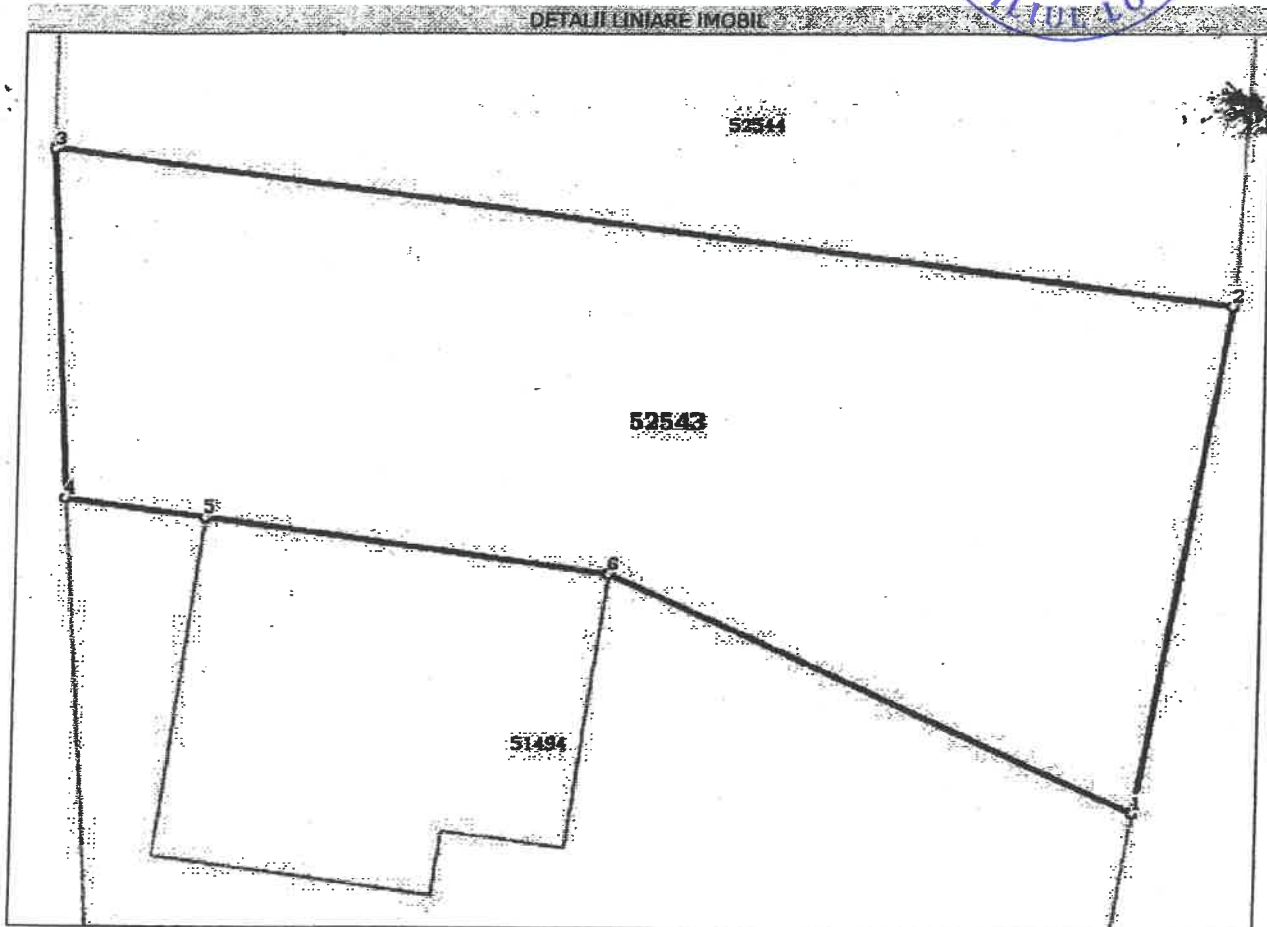
Anexa Nr. 1 La Partea I



Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
52543	468	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	468	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	16.706
2	3	38.445
3	4	11.397
4	5	4.576
5	6	13.217
6	1	18.676



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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.751/11-06-2019 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării

13-06-2019

Data eliberării

/ /

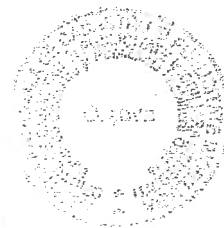


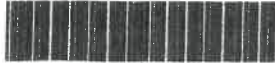
Asistent Registrator,

ILEANA IONESCU

(parafa și semnătura)

IONESCU ILEANA
ASISTENT REGISTRATOR





100070321000

Incheiere Nr. 5166 / 11-06-2019

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

Dosarul nr. 5166 / 11-06-2019

INCHEIERE Nr. 5166**Registrator: ILIE POPITU****Asistent: ILEANA IONESCU**

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MUN ORSOVA domiciliat in - privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.anexa 3 privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Orsova/12-02-2002 emis de Guvernul Romaniei;
- Act Administrativ nr.6476/31-05-2019 emis de PRIMARIA MUN ORSOVA;

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

- Ordin de plata cont OCPI nr.751/11-06-2019 in suma de 60 pentru serviciul avand codul -231

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52543, inscris in cartea funciara 52543 UAT Orsova avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.2, ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ORSOVA, domeniu public, sub B.5 din cartea funciara 52543 UAT Orsova;

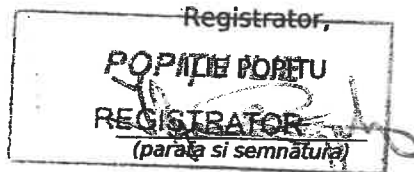
Prezenta se va comunica părților:

PRIMARIA MUN ORSOVA
MUNICIPIUL ORSOVA

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

Data soluționării,

13-06-2019



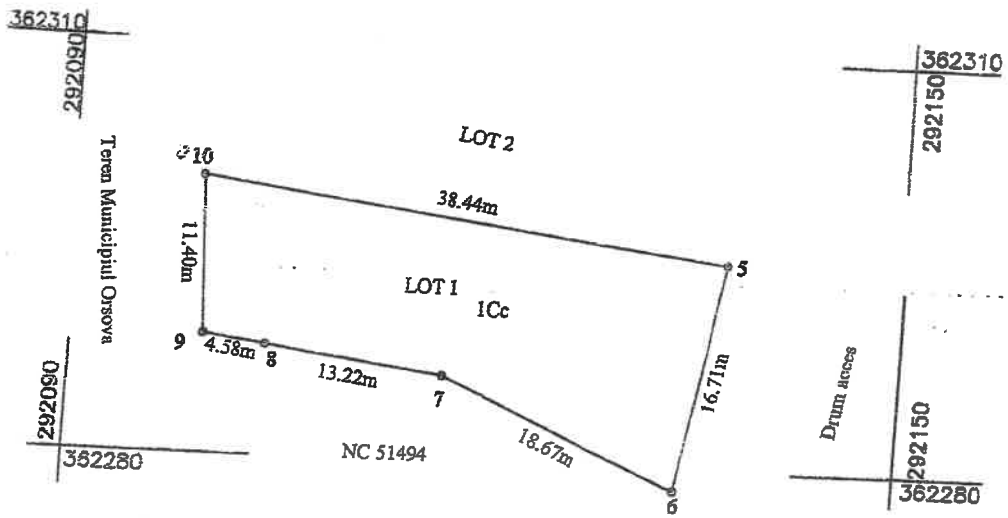
Asistent Registrator,



*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere a evidențelor de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral ~52543~	Suprafata masurata 468 mp	Adresa imobilului Intravilan: Zona Vest, Mun. Orsova, Jud. Mehedinti
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) ORSOVA	



Nr. Inregistrare 180 zila 13 luna 05 anul 2014
 Copie conformă cu exemplarul din cartea BCPI,
 eliberată la răsărit de
 Tăcutul Bogdan Florentin Bogdan
 Referent
 L.S.

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiumi
LOT1	Cc	468	7020	Teren neimprejmuit
TOTAL		468	7020	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiumi
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 468 mp

Executant S.C. TOPODBM S.R.L.

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B J,
NR. 0142/11.07.2014
S.C. TOPODBM S.R.L.
Clasa II

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-MH-F
NR. 0011/19.10.2010
BOGDAN FLORENTIN BOGDAN

Data: SEPTEMBRIE 2014

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

23.10.2014

ANEXA NR. 2 LA HCL. NR. 45/27.06.2019

RAPORT DE EVALUARE NR. 53/17.10.2018

OCTOMBRIE 2018

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN 467 mp

Nr cad 52505

SITUATĂ ÎN județul MEHEDINȚI,
Municipiul ORSOVA strada Calea Moldovei



Proprietar: **MUNICIPIUL ORSOVA**

Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnați conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (b)

Client: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Destinatarul evaluării: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Valoare de piață, evaluată la data de

95.667 lei = 20.500 €

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



Popescu Constantin Emil
Expert Evaluatori Popescu Constantin Emil

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,

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinti



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 Mehedinti
- ◆ 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 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. 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 467 mp**.

3. Inspekția 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 34 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 467 mp INTRAVILAN situată în Municipiul Orșova, județul Mehedinți**, este de:

20.500 € / 95.667 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 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



REZUMATUL RAPORTULUI

1. **Proprietatea evaluată: TEREN 467 mp INTRAVILAN, situat în Municipiul Orșova, județul Mehedinți.**

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 Calea Moldovei.
- 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.
- Nu 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 cumpărare; 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	95.667
Estimare valoare €	20.500

12. **Valoarea recomandată:**

95.667 lei = 20.500 €

la cursul valutar de 4,6667 lei stabilite de BNR la data de 17.10.2018

13. **Executantul evaluării:**



Popescu Constantin Emil
Expert Evaluator

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud Mehedinți



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 PIETEI 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

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



CAPITOLUL 1. PREZENTAREA GENERALELĂ

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 467 mp INTRAVILAN, situată în Municipiul Orșova, județul Mehedinți, descrisă în prezentul raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este formată din TEREN 467 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;
- amploarea oricărei inspecții;
- 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.

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



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:
- (a) 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;
 - (b) 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;
 - (c) 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 467 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 clientului rezultă că terenul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de orice sarcini, nu are nevoale 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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



1.6. Inspecția proprietății

Inspecția directă a proprietății imobiliare TEREN 467 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 piața imobiliară privind valorile de tranzacționare în zona a terenurilor libere similare.

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud 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.

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



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 atitudini, motivații, cât și interacțiuni 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+1.

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 467 mp INTRAVILAN**), oferta competitivă pe piață și zonele limitrofe există pe fondul scăderii cererii, prețurile pe piața imobiliară având o tendință descendentă.

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



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 chiriiile 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.

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



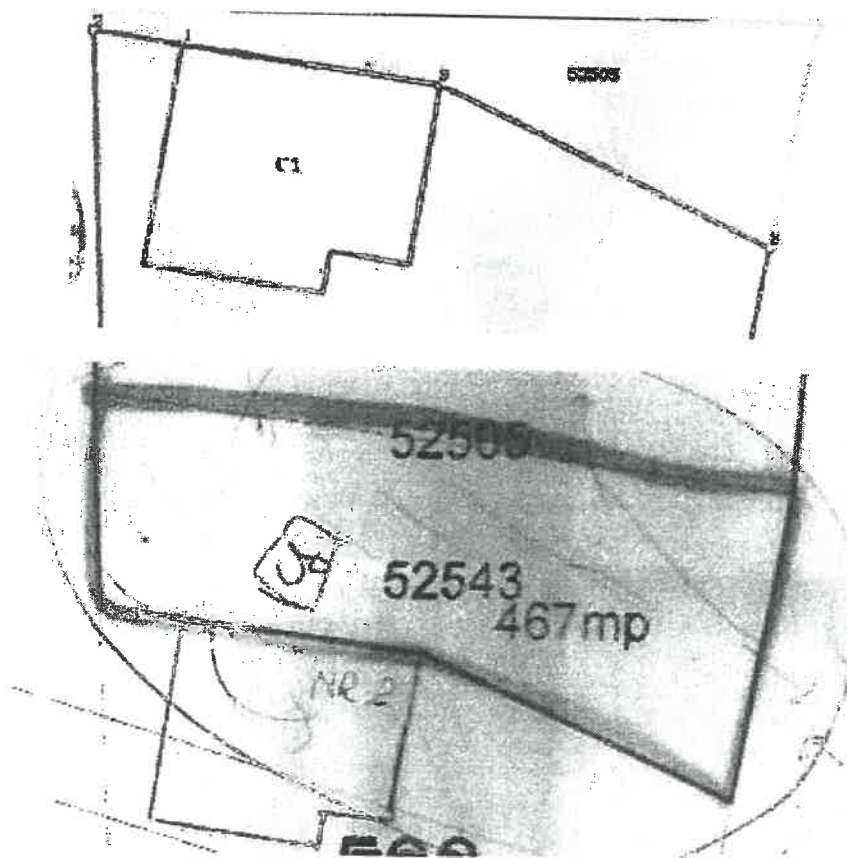
CAPITOLUL 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

3.1. Identificarea proprietății

3.1.1. Identificarea proprietății - adresa, caracteristici generale

Proprietatea evaluată este situată în județul Mehedinți, municipiul Orșova, strada Calea Moldovei.

Proprietatea imobiliară este formată din: **TEREN 467 mp INTRAVILAN**
Terenul este intravilan și este împrejmuit pe latura de sud :



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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud Mehedinti



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

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 urbană, având construcții preponderente de tip Parter și P+1.

◇ Amplasamentul este situat în zona de sud a Municipiului Orșova, județul Mehedinți cu deschidere la strada Calea Moldovei.

• 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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



3.2. Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliară este formată din: **TEREN 467 mp INTRAVILAN**

Terenul este intravilan și este împrejmuit pe latura de sud,
Forma terenului este neregulată,

Terenul dispune de următoarele utilități:

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

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 împrejmuirilor 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 Calea Moldovei 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 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



CAPITOLUL 5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Valoarea de piață este mărimea estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător 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 piață a imobilului studiat a fost determinată prin 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 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%.

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	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)	467,00	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	52,3
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 plata	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

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



	Justificare ajustare	Nu este cazul			
Grupul de modificări proprietăți					
7	Localizare	Calea Moldovei	Gratca	Eroilor	Pamfil Seicaru
	Ajustare (%)		-5,0%	-2,0%	-1,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,3	-1,0	-0,5
	Justificare ajustare	Imobilul de evaluat se afla in zona periferică de Vest Comparabilele 1,2 și 3 se afla in zone periferice, cu teren in panta, zona Gratca este mai scumpa si se ajusteaza cu -5 %. Zona Pamfil Seicaru este mai ieftina si se ajusteaza cu -1 % Zona Eroilor are prețuri mai mari decât zona de evaluat Comparabila 2 se ajusteaza cu -2%			
8	Acces teren	Drum neamenajat	Drum neamenajat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	-1,0%	-1,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,5	-0,5
	Justificare ajustare	Comparabil 1 are accesul pe drum neamenajat. Se aplica o ajustare de 1 % comparabilei 1.			
9	Suprafata	467,00	1.000,00	100,00	2.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-533,0	367,0	-1.533,0
	Ajustare (%)		1,14%	-0,79%	3,28%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,52	-0,41	1,72
	Justificare ajustare	Pentru suprafete mai mari pretul/mp este mai scazut. Se aplica o depreciere calculata prin raportarea diferentei de suprafata la suprafata de evaluat /100. Cu cat se apropie mai mult de suprafata evaluata, cu atat 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	Partial	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Partial
	Ajustare (%)		-0,7%	-0,2%	0,4%
	Valoare ajustare cumulata (EUR/mp)		-0,3	-0,1	0,2
	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 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



11,4	Retea de canalizare	Nu exista	La limita terenului	In apropiere (<=200 m)	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,1	0,0
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	CUT	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	Da	Da	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,00	0,00
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,21	-0,21
	Justificare ajustare	Pentru demolarea constructiilor existente pe teren se estimeaza o valoare de 100 euro / 467 mp = 0,21 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		2,1	2,1	5,3
	Ajustare NETA (%)		5,1%	4,4%	11,2%
	Ajustare BRUTA		7,3	7,4	8,0
	Ajustare BRUTA (%)		17,5%	15,6%	16,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		5	7	7
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		43,9	49,6	52,1
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala K"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	* Nr. Ajustari	5	7		
	Valoare (EUR/mp)	44	50		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	44			

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud Mehedinti



Valoare teren (EUR)	20.510	rotunjit	20.500	43,9
Valoare teren (LEI)			95.667	204,9
Data evaluarii (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 luind în considerare, avantajele generate de configurația terenului și caracteristicile fizice specifice, evaluatorul apreciază o valoare de piață unitară a terenului de:

43,9 euro / mp

Valoarea terenului = 20.500 euro = 95.667 lei

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

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Jud. Mehedinți



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 467 mp INTRAVILAN:

Specificație	Abordarea prin metoda comparațiilor directe
Estimare valoare lei	95.667 lei
Estimare valoare €	20.500 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 467 mp, Strada Calea Moldovei, INTRAVILAN, proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, este în opinia evaluatorului de:

95.667 lei = 20.500 €

conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul 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).

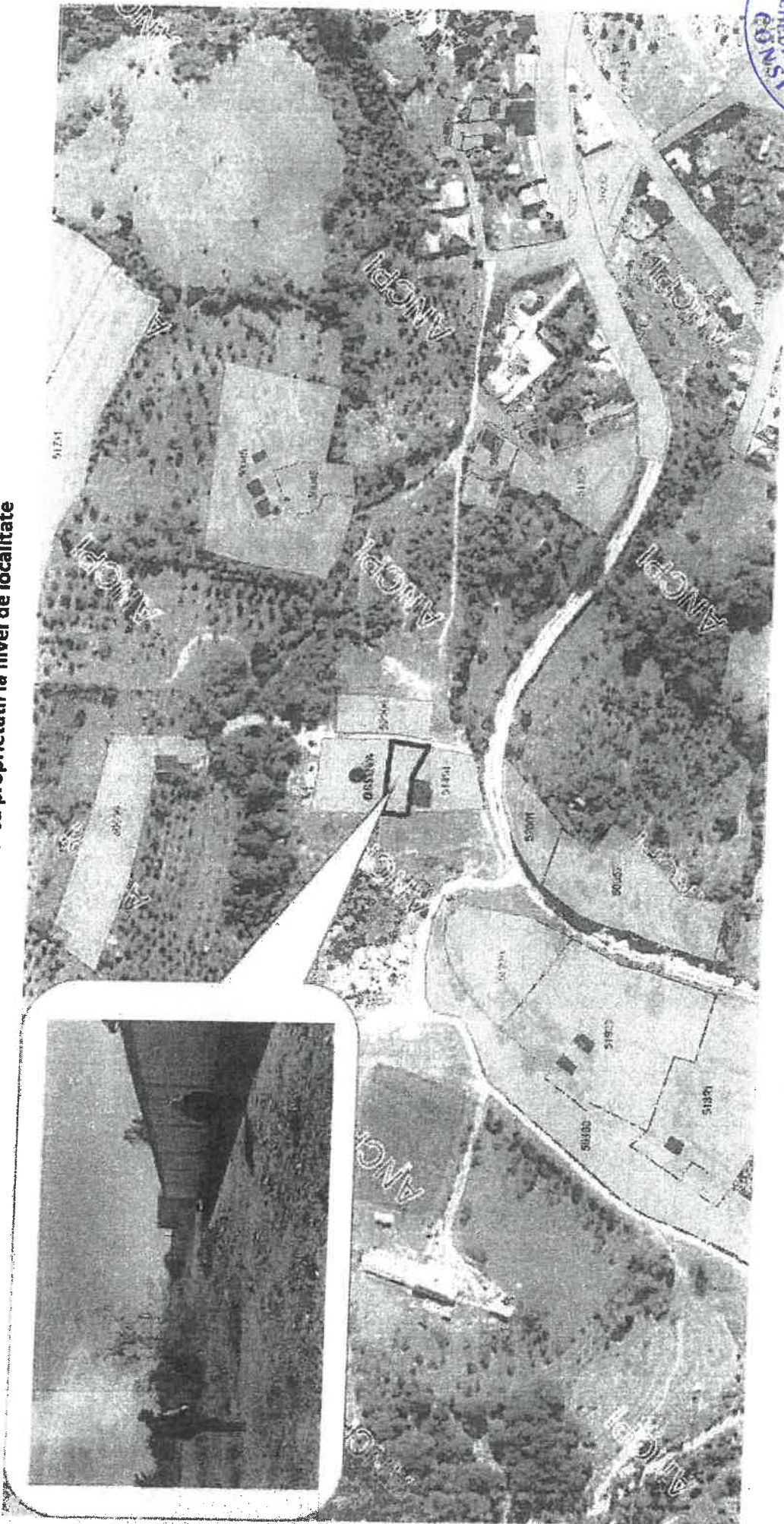
Cu stimă,



Popescu Constantin Emil
Expert Evaluator

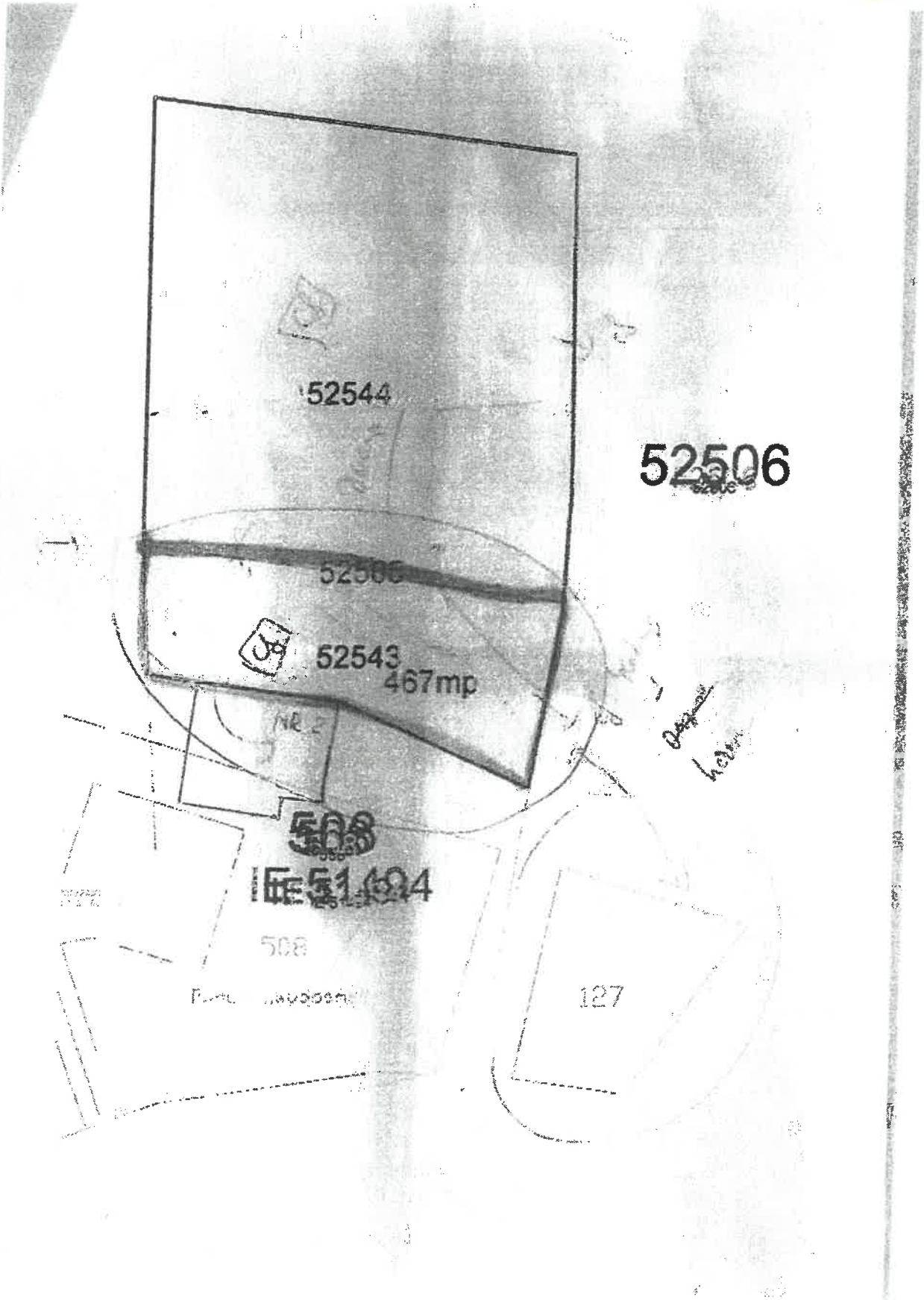


Anexa 1. - Localizarea proprietatii la nivel de localitate



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

Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 2 DOCUMENTE



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

Nr cadastral 52505 – 467 mp
 Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Județul Mehedinți
 PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 2 DOCUMENTE



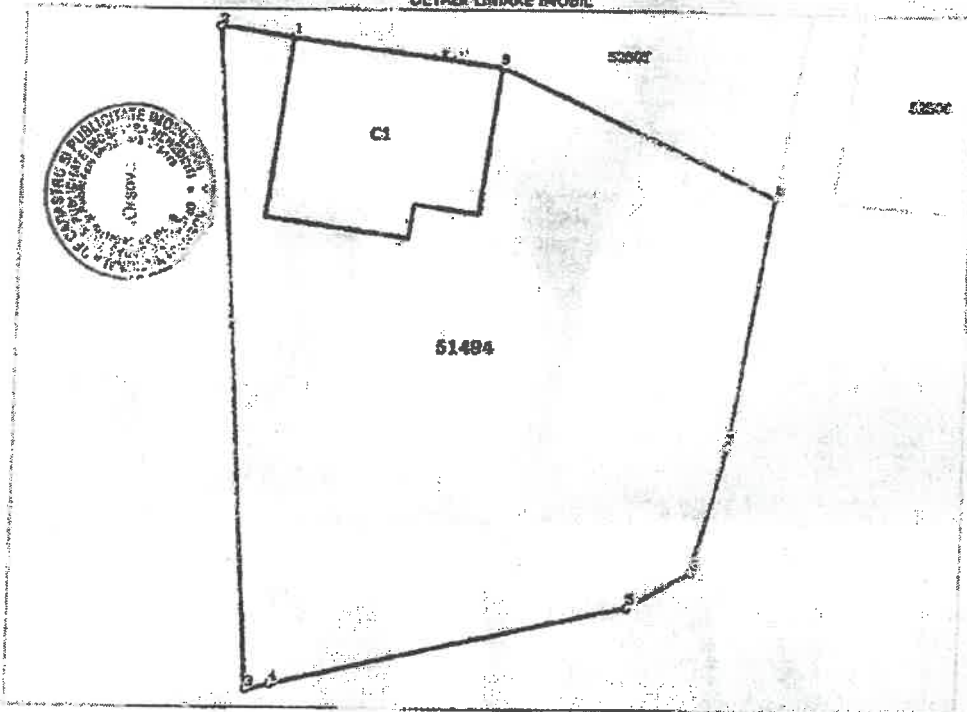
Carte Funciară nr. 51494 Crt. nr. 1/Orșova/Municipiul Orșova
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51494	1.052	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra/vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cămin	DA	464	-	-	-	
2	faneeată	DA	588	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51494-C1	construcție de locuințe	138	Cu acte	S. construită la sol: 138 mp: PARTER: 2 DORMITORE, BAI, LIVING, BUCATARIE, GARAJ, CASA SCARII. ETAJ 1: 3 DORMITORE, 4 BAI, LIVING, BUCATARIE, SALON TERASA, LOGIE 2 CASA SCARII. ETAJ 2: 4 DORMITORE, 4 BAI, HOL, TERASA, LOGIE, LOGIE, CASA SCARII. MANSARDA: 2 DORMITORE, 2 BAI, HOL, LOGIE, LOGIE, CASA SCARII. Locuința a fost construită în anul 2013 din beton armat. Nu deține certificat de performanță energetică și nu este dotată cu lift.

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

Pagina 2 din 3

Se poate solicita informații suplimentare la adresa: epay@cep.ro

Partea de rezervație 1.1

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

Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 2 DOCUMENTE



Carte Funciară Nr. 51494 Comuna/Oraș/Municipiu: Orșova

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.576
2	3	40.482
3	4	1.517
4	5	22.615
5	6	4.354
6	7	8.031
7	8	15.369
8	9	18.676
9	1	13.218



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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat taxă de 20 RON, -Chitanța internă nr.125266/01-10-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
01-10-2018
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ILEANA IONESCU
(paraful și semnătura)

IONESCU ILEANA
ASISTENT REGISTRATOR

Referent,
(paraful și semnătura)

(paraful și semnătura)

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

Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orsova, str. Calea Moldovei, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 3 OFERTE TREREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA VANZARE



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

Vand teren strada gratca, localitatea orsova, judetul mehedinti
9 Mehedinți, Orsova

44.000 EUR

Reprezentare automată



0721364501

Mesaj Fa oferta

Vizualizare 0

Reportaza

Popescu Raluca

Vezi toate anunțurile

Publicitate

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului

1000 m²

Numar fronturi

2

Vand teren 1000 m² cu deschidere la Danare de 15 m, zona Gratca, Orsova. Pe teren exista multe soiuri de pomi fructiferi, vita de vie pe spațiu, o cabana cu o camera si bucatarie, cu fundatie facuta pentru extindere si magazine 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:

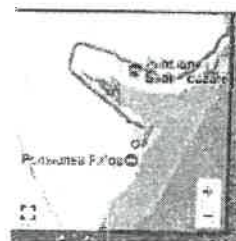
Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent

Acces:

Amplasare strazi: Asfaltate

Alte caracteristici:

Nr. Fronturi: 2



Informatii obtinute telefonic: 0721 364 501 Popescu Raluca										
Data	17.10.2018	Ora	8,45	Tip tranzactie:			Oferta	X	Vanzare	
Preț unitar	44 Euro / mp			Suprafata de teren			1000 mp			
Deschidere	15 ml	Lungime	67 ml	Lățime	15 ml	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		Rezidential	X	
Utilități	Rețea de gaze		Rețea de apă		Rețea electrică	X	Rețea canalizare			
Preț 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			Cladire + fundatie 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 52505 – 467 mp
 Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Județul 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_i13735079

Vanzare Teren Orsova , 5000 €

De vanzare

5000 €

Contact:

Map Satelit

0741525131

Google

Mănăstirea Sfânta Ana

Teren în orșova, județul mehedinti, situat vis a vis de cimitirul eroilor (zona turului).

Caracteristici:

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

CAUTA AC

Informații obținute telefonic: 0741 525 131												
Data	17.10.2018	Ora	9,00	Tip tranzacție:				Ofertă	X	Vânzare		
Pret unitar	50 Euro / mp			Suprafața de teren				100 mp				
Deschidere	10 m	Lungime	10 m	Lățime	10m	Raport laturi		1				
Drept de proprietate transmis				Deplin		X						
Localizare		Str Eroilor										
Drum Acces		Asfaltat	X	Pietruit		Pământ		Topografia	Plan	X	In pantă	
Cea mai bună utilizare				Agricol		Comercial		Rezidențial X				
Utilități		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				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 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

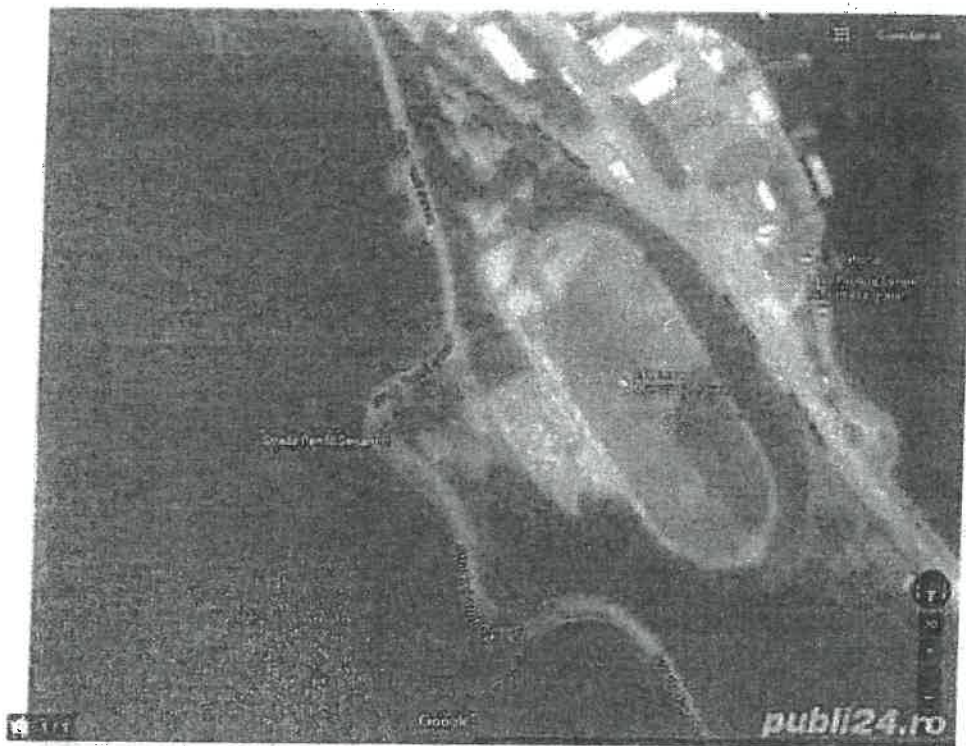
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA VANZARE



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

Vand teren intravilan
Mehedinți, Orșova

50 EUR



0761455035

- Mesaj
- Fa ofer
- obține informația
- Raporteaza
- Vizualizare 18

Iohan
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

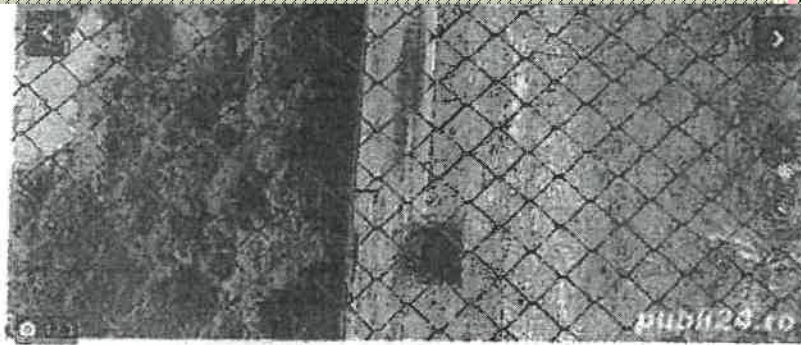
Vand teren intravilan 2000 metri patral, front strada 30 metri, are si padure deasupra de stadion Strada Pamfil Seicaru, 50 euro metrul., suprafata totala: 2000, Front strada: 30

Informații obținute telefonic: 0761 455 035 – Iohan										
Data	17.10.2018	Ora	19,00	Tip tranzacție:			Ofertă	X	Vânzare	
Preț unitar	50 Euro / mp			Suprafața de teren			2.000 mp			
Deschidere	30 m	Lungime	67m	Lățime	30 m	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	Pământ	Topografia	Plan	In pantă	X		
Cea mai bună utilizare										
Utilități	Rețea de gaze		Rețea de apă		Rețea electrică	X	Rețea canalizare	X		
Preț Negociabil	Da		X	Nu	Condiții de finanțare	Cash	La piață	X		
Condiții de vânzare				Obiective		X				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare				Nu este cazul		X	Da			
Construcții demolabile pe teren								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 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Ju
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIAȚĂ - VANZARE

Comparabilă 4 http://www.ubli24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenur/teren-intravilan/anunt/teren/8086374796e6456.html



Specificatii

Suprafata terenului 522.0 m²

Descriere Imobiliară

Vand teren intravilan 522m zona Orsova Mehedinți pregătit de construcție la domare , suprafata totala. 522
Vezi detalii pe www.romimo.ro

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

romimo.ro
IMMOBILIARE

Contul meu Agentii Ajutor

Realizări noi Anunțuri noi Terenuri de vânzare Terenuri de vânzare

Teren

Mehedinți, Orsova

25.000 EUR

0745899483



Mesaj Fa oferta

Visualizări: 0

Reportaza

Informatii obtinute 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						
Drum Acces	Asfaltat	Pietruit	X	Pământ	Topografia	Plan	In pantă X
Cea mai bună utilizare	Agricol		Comercial		Rezidențial X		
Utilități	Rețea de gaze	Rețea de apă	Rețea electrică	X	Rețea canalizare		
Preț Negociabil	Da	Nu	X	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	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 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 3 OFERTE TREREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE



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

Vand teren clisura dunarii

Orșova, Mehedinți

72.000 EUR

Realizat out

0740001993

Message

Favorite

publi24.ro

Contul meu Favorite Livrare Gratuita Ajutor



0740001993

Message

Favorite

Cristian

Viziteaza profilul

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului

693,0 m²

Front strada

34 m

Descriere imobiliară

Vand teren cu deschidere la Dunare 34 m în Mun. Orșova, cu construcție începută "Casa de Vacanță", suprafața totală 693, Front strada 34

Vizualizati pe www.compro.ro

Anunturi recomandate

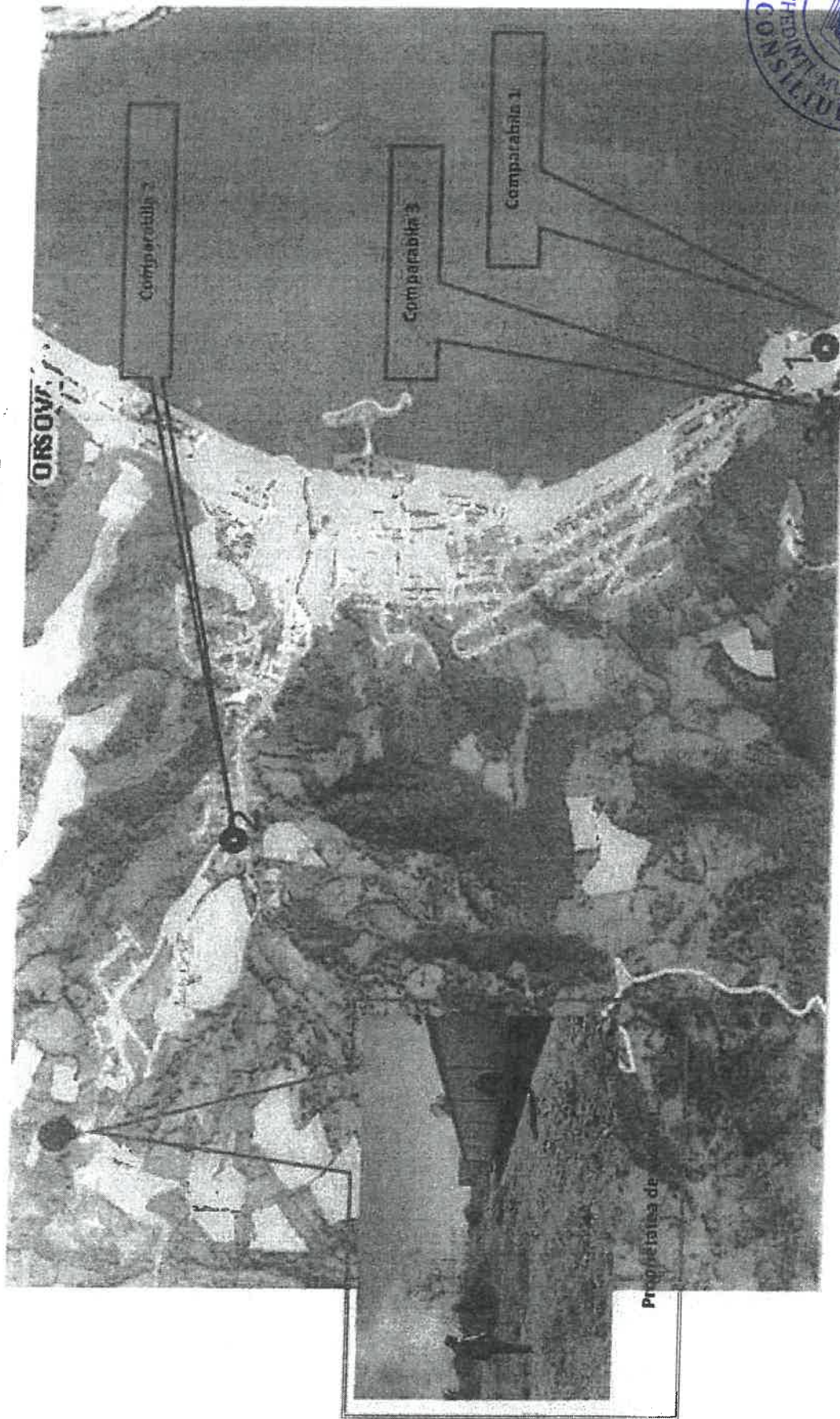
119 euro/ mp inclusive constructia

80 euro / mp pentru teren

Beneficiar: P1 JĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE

Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Judetul Mehedintii
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

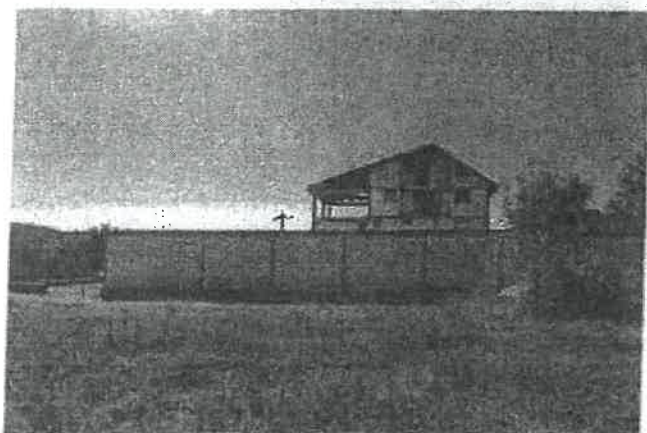
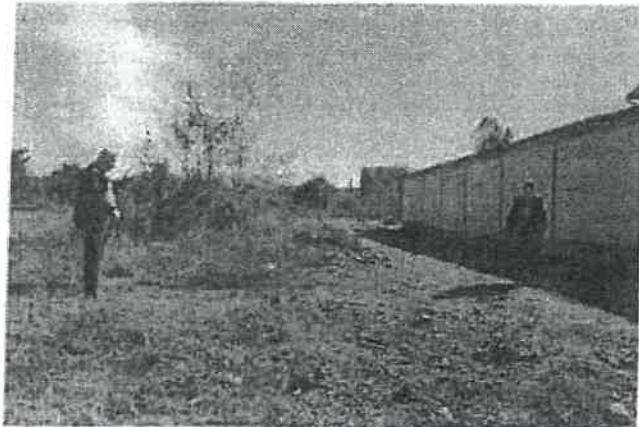
ANEXA 4 LOCALIZARE COMPARABILE





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

Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 5 DOCUMENTAR FOTO INSPECTIE



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

Nr cadastral 52505 – 467 mp
Municipiul Orșova, str. Calea Moldovei, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 5 DOCUMENTAR FOTO INSPECTIE

