

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL MEHEDINȚI**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**AL MUNICIPIULUI ORȘOVA**

**HOTĂRÂREA Nr.34**

**privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și aprobarea concesiunii prin atribuire directă a terenului, înscris în CF nr.51977, în suprafață de 30 mp, la solicitarea domnului Marius Mihai 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.5673 din 13.05.2019, raportul comisiei pentru activități economico-financiare, administrație publică locală, juridică și de disciplină și raportul comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului și turism;

Văzând cererea domnului Marius Mihai, înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr. 2195 din 19.02.2019, extrasul CF nr.51977 și planul de amplasament și delimitare a terenului cu numărul 51977, cu suprafața măsurată 30 mp, situat în intravilanul municipiului Orșova, cu ieșire în strada Banatului, 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 în domeniul privat al municipiului Orșova a terenului în suprafață de 30 mp, situat în municipiul Orșova, cu ieșire în strada Banatului, înscris în Cartea Funciară la numărul 51977, 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 Banatului, în suprafață totală de 30 m.p., 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 30 mp, situat în municipiul Orșova, cu ieșire în strada Banatului, către d-nul Marius Mihai pentru extinderea construcției existente .

**Art.4.** Pentru suprafață de 30 mp valoarea terenului va fi de 1600,00 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 30.05.2019, în municipiul Orșova, județul Mehedinți**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**CONSILIER LOCAL**  
**Macovei Mitică**



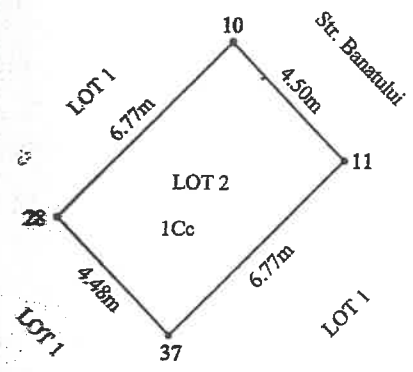
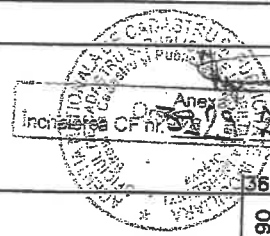
**CONTRASEMNEAZĂ**  
*pt. SECRETAR,*  
**jr. Alina Maria Enea**



Anexa nr. 1 la HCL nr. 39/30.05.2011

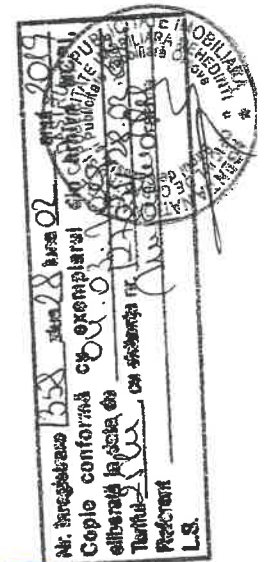
**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
SCARA 1:200

Suprafata masurata	Adresa imobilului
30 mp	Intravilan: Mun. Orsova, Str. Banatului, Jud. Mehedinti
51935	UAT ORSOVA



360450

294190



294190

360430



**A. Date referitoare la teren**

Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
30	450	Teren imprejmuit intre pct. 10 - 28 constructie, restul neimprejmuit
30	450	

**A. Date referitoare la constructii**

Suprafata la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni

Executant  
Ing. DUICA F. Florentin Bogdan

Data: aprilie 2013

Se confirmă suprafața din măsurători și Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinți, introducerea imobilului în baza de date

GUSȚĂ GEORGETA  
CONSILIER

Data:

3282/24.07.2011



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

Nr. cerere	1335
Ziua	27
Luna	02
Anul	2019

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51977 Orsova



Cod verificare  
100067465105

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orsova, Str Banatului, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51977	Din acte: 704 Masurata: 30	



### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3929 / 31/05/2013</b> Act Administrativ nr. 1345, din 18/02/2013 emis de BCPI ORSOVA (adresa nr. 2649/04-03-2013 emisa de PRIMARIA MUN ORSOVA; adresa nr. 2650/04-03-2013 emisa de PRIMARIA MUN ORSOVA;);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul neschimbat transcris din cartea funciara nr 1195/1240 Jupalnicul Vechi, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
1) <b>STATUL ROMAN</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51935/Orsova, inscrisa prin incheierea nr. 1812 din 05/03/2013;	

### C. Partea III. SARCINI .

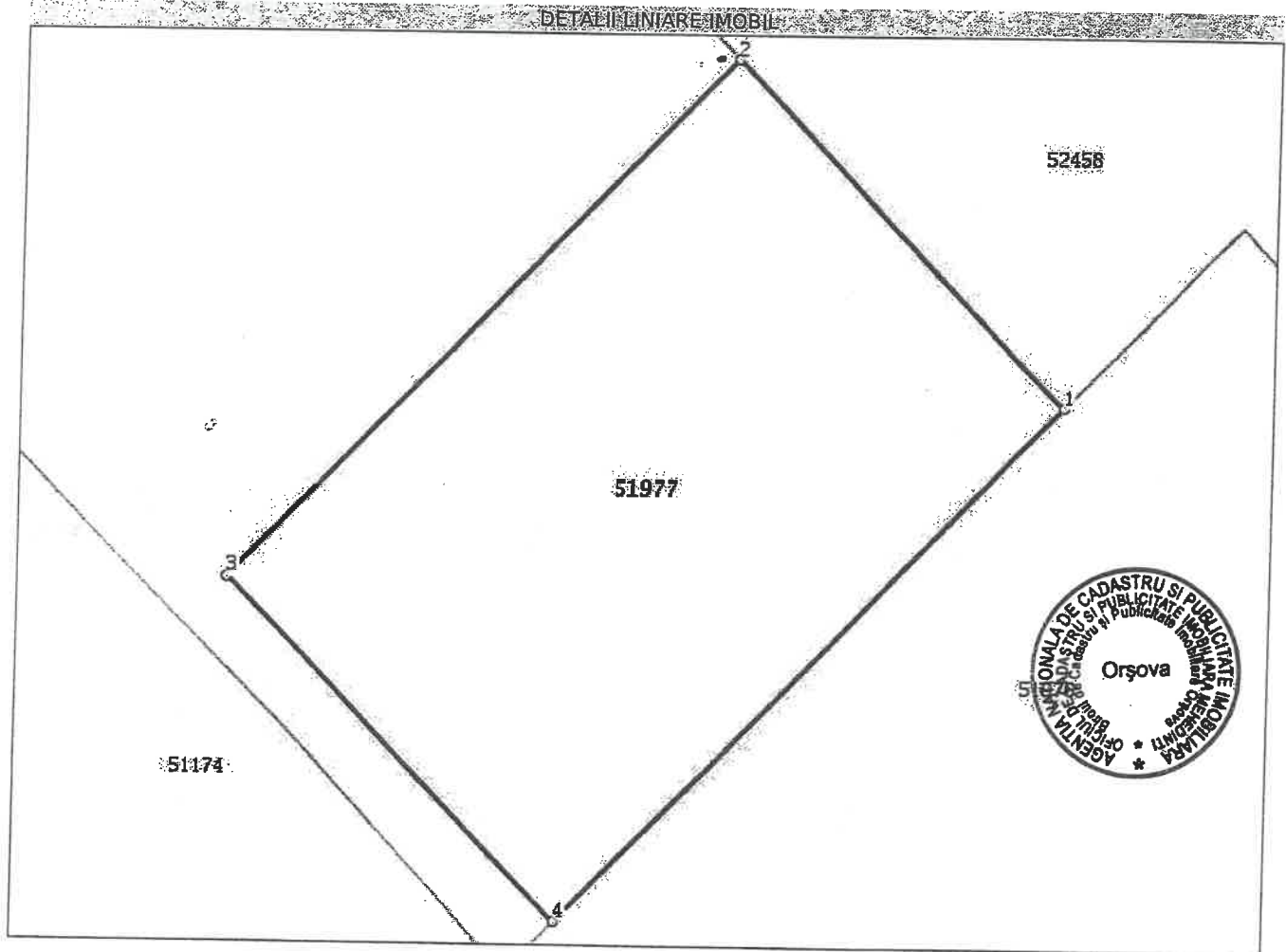
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51977	Din acte: 704 Masurata: 30	

\* 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	30	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.5
2	3	6.768
3	4	4.484
4	1	6.769

\*\* 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](http://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.

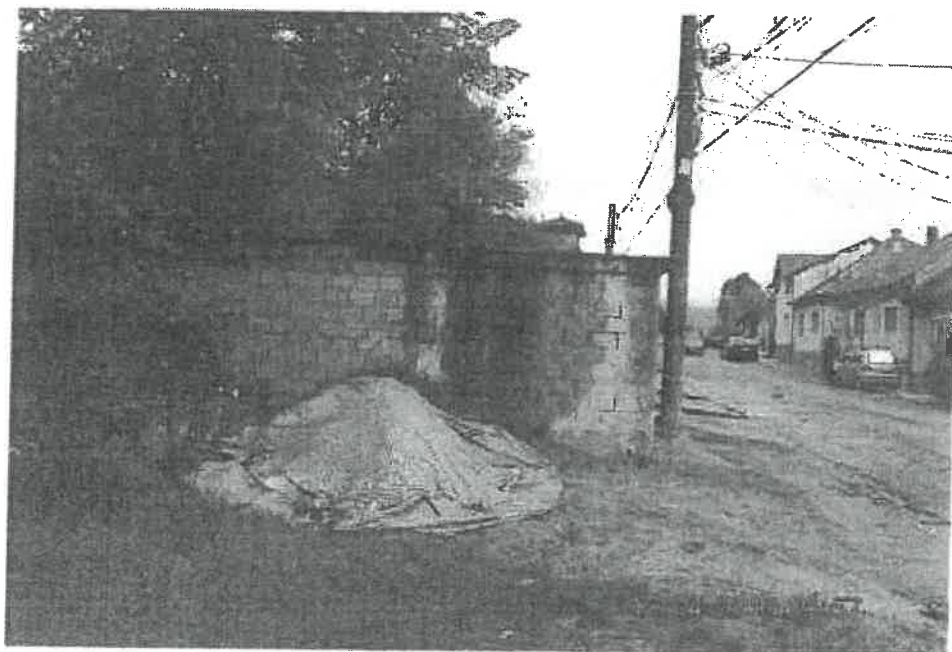
**Data și ora generării,**

27/02/2019, 10:58



Amexa nr. 2 la dcl nr. 34/31.  
05.  
2019

**RAPORT DE EVALUARE NR. 20/17.04.2019**  
**APRILIE 2019**  
**PROPRIETATE IMOBILIARĂ**  
**TEREN INTRAVILAN 30 mp**  
**Situat în**  
**Municipiul ORSOVA , strada Banatului, județul MEHEDINȚI,**  
**Număr cadastral : 51977**



Proprietar: **MUNICIPIUL ORSOVA**

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori 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 17.04.2019

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
53,3	1.600	7.620

la cursul valutar de 4,7622 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 17.04.2019



Expert Evaluator *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.

### 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.



## SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor evaluare „Proprietate imobiliară / TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cad 51977 situată în Municipiul Orsova, județul Mehedinti”

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 Orsova, județul Mehedinti, proprietate a MUNICIPIULUI ORSOVA, TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cad 51977

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 36 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 17.04.2019, valoarea de piață estimată a proprietății TEREN INTRAVILAN situată în Municipiul Orsova, județul Mehedinti, este de:

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
53,3	1.600	7.620

la cursul valutar de 4,7622 lei/ 1 euro stabilit de BNR la data de 17.04.2019

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  
17.04.2019



*Popescu Constantin Emil*

Expert Evaluator





## REZUMATUL RAPORTULUI

1. **Proprietatea evaluată:** TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cad 51977, 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
- Terenul are un front stradal
- Terenul are suprafața înclinată de la Vest la Est
- alimentare cu energie electrică 230 V.
- alimentare cu apă din sistemul centralizat al localității.
- rețea de canalizare la limita terenului.

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

7. **Perioada documentării:** 15-17.04.2019

8. **Perioada inspecției:** 15.04.2019

**Data evaluării:** 17.04.2019 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (f)

**Data raportului de evaluare:** 17.04.2019 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;

Evaluare pentru concesionare.

10. **Metode de evaluare utilizate**

a) Metoda comparațiilor directe

11. **Rezultatele evaluării:**

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
53,3	1.600	7.620

12. **Valoarea recomandată:**

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
53,3	1.600	7.620

la cursul valutar de 4,7622 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 17.04.2019

13. **Executantul evaluării:**



Expert Evaluator



## 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 GENERALĂ

### 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 INTRAVILAN 30 mp, NR. CAD 51977, situată în Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti, descrisă în prezentul raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este formată din TEREN 30 mp, NR. CAD 51977.

### 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;

Evaluare pentru concesiune.

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.



### 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 INTRAVILAN situat în intravilanul MUNICIPIULUI ORSOVA, 30 mp, NR. CAD 51977 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 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 APRILIE 2019 .

Data evaluării este 17.04.2019.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat pentru transpunerea valorii finale în valută este 1 € = 4,7622 lei din data de 17.04.2019, data evaluării.

Data raportului de evaluare este de 17.04.2019.



### 1.6. Inspecția proprietății

Inspecția directă a proprietății imobiliare TEREN INTRAVILAN 30 mp, NR. CAD 51977 a fost realizată de către evaluator, la data de 15.04.2019.

Au fost preluate informații legate de proprietatea imobiliară.

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;
- ◆ 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 ale terenurilor libere similare.*

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

- ◆ Documentele 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, neexpuse 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 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: Nu*



## CAPITOLUL 2. ANALIZA PIETEI 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 rezidențiale.

### 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 INTRAVILAN 30 mp, NR. CAD 51977), oferta competitivă pe piață și zonele limitrofe exista pe fondul scăderii cererii, prețurile pe piața imobiliară având o tendință descendentă minoră.





### 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 chirii 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 stimulii 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 participării 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 tendința 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.



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA  
C.I.F.: 4337603  
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti

## CAPITOLUL 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

### 3.1. Identificarea proprietății

#### 3.1.1. Identificarea proprietății - adresa, caracteristici generale

Proprietatea evaluată este situată în județul Mehedinti, municipiul Orsova, strada Banatului/ 30 mp, NR. CAD 51977;



### 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 Nord a Municipiului Orsova, județul Mehedinți.
- 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 Orsova și canalizare.



### 3.2. Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliară este formată din: **TEREN INTRAVILAN – 30 mp**

Terenul este intravilan.

Terenul dispune de următoarele utilități:

- alimentare cu energie electrică 230 V- la 5 m.
- 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 împrejurimilor 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**”.

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.**



## 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 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 125 EUR/mp, iar tranzacțiile încheiate în urma negocierilor s-au perfectat la valori mai mici cu până la 5%.*



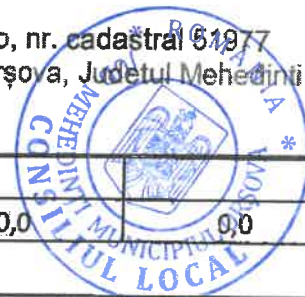


### Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<i>Corectii specifice tranzactiei</i>					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		45.000	5.000	100.000
	Suprafata (mp)	30,00	351,0	100,0	2.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		128,2	50,0	50,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-6,4	-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)		122	48	48
2	Drept de proprietate transmis	utilizare 49 ani	deplin	deplin	deplin
	Ajustare (%)		10%	10%	10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		12,2	4,8	4,8
	Valoare ajustata (EUR/mp)		134,0	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)		134	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)		134,0	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)		134,0	52,3	52,3
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de piata	17.04.2019	03.12.2018	16.12.2018	19.10.2017
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		134,0	52,3	52,3



	Justificare ajustare	Nu este cazul			
Corecții specifice proprietății					
7	<b>Localizare</b>	<b>str Banatului</b>	<b>Gratca</b>	<b>Eroilor</b>	<b>Pamfil Seicaru</b>
	Ajustare (%)		-5,0%	2,0%	2,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-6,7	1,0	1,0
	Justificare ajustare	zona Gratca este mai scumpa si se ajusteaza cu -5 %. Zona Turlui / Eroilor are prețuri mai mici decât zona de evaluat Comparabila 2 se ajusteaza cu 2%. Zona Pamfil Seicaru este mai ieftina Comparabila 3 se ajusteaza cu 2%			
8	<b>Acces teren</b>	<b>Drum asfaltat</b>	<b>Drum neamenajat</b>	<b>Drum asfaltat</b>	<b>Drum asfaltat</b>
	Ajustare (%)		1,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		1,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabil 1 are accesul pe drum neamenajat. Se aplica o ajustare de 1 % comparabilei 1.			
9	<b>Suprafata</b>	<b>30,00</b>	<b>351,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2.000,00</b>
	Diferenta suprafata teren (mp)		-321,0	-70,0	-1.970,0
	Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
10	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
11	<b>Grad de echipare cu utilitati</b>	<b>Toate utilitatile</b>	<b>Toate utilitatile</b>	<b>Toate utilitatile</b>	<b>Toate utilitatile</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulata (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
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	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
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
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	<b>Indicatori urbanistici</b>				
12,	<b>POT</b>	<b>Nu exista info</b>	<b>Nu exista inf</b>	<b>Nu exista inf</b>	<b>Nu exista inf</b>



1	Ajustare (%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
12, 2	<b>CUT</b>	<b>Nu exista info</b>	<b>Nu exista inf</b>	<b>Nu exista inf</b>	<b>Nu exista inf</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
13	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,00	0,00
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
14	<b>Alti factori</b>	<b>Fara interdictii de construire</b>	<b>Fara interdictii de construire</b>	<b>Fara interdictii de construire</b>	<b>Fara interdictii de construire</b>
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		6,8	5,8	5,8
	Ajustare NETA (%)		5,6%	12,2%	12,2%
	Ajustare BRUTA		20,2	5,8	5,8
	Ajustare BRUTA (%)		16,6%	12,2%	12,2%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	2	2
	<b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>
	Valoare ajustata (EUR/mp)		128,6	53,3	53,3
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criteriul cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	* Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	53	53		
	<b>Valoare unitara adoptata (EUR/mp)</b>	53			Valori unitare
	<b>Valoare teren (EUR)</b>	1.599	rounjit	<b>1.600</b>	53,3
	<b>Valoare teren (LEI)</b>			<b>7.620</b>	254,0
	<b>Data evaluarii (zz.ll.aaaa):</b>	<b>17.04.2019</b>			
	<b>1 EUR=</b>	<b>4,7622</b>			

Analizând tranzacțiile comparabile din punctul de vedere al criteriilor de comparație enumerate



mai sus si luind in considerare , avantajele generate de configurația terenului si caracteristicile fizice specifice, evaluatorul apreciază o valoare de piața unitara a terenului de:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
53,3	1.600	7.620

## 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 INTRAVILAN 30 mp, NR. CAD 51977:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
53,3	1.600	7.620

### 6.2. Reconcilierea rezultatelor. Concluzii . Opinia evaluatorului

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață estimată la data de 17.04.2019 propusă pentru proprietatea imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN, 30 mp, NR. CAD 51977 proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, este în opinia evaluatorului de:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
53,3	1.600	7.620

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 4,7622 lei/ 1 Euro stabilit de BNR la data de 17.04.2019

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 APRILIE 2019 ;
- ⇒ 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,



ANEXA 1 LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA  
 C.I.F.: 4337603  
 RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
 str. Banatului, Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti  
 PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan  
 ANEXA 2 DOCUMENTE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51977 Orșova

Nr. cerere 1050  
 Zile 22  
 Luna 09  
 Anul 2019



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orșova, Str. Banatului, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51977	Din acte: 704 Măsurată: 30	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1950 / 22/03/2019 Act Normativ nr. 953, din 12/09/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 3429, din 18/03/2019 emis de PRIMĂRIA MUN. ORȘOVA; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATECU TITLUL de drept domeniu public; dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ORȘOVA	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

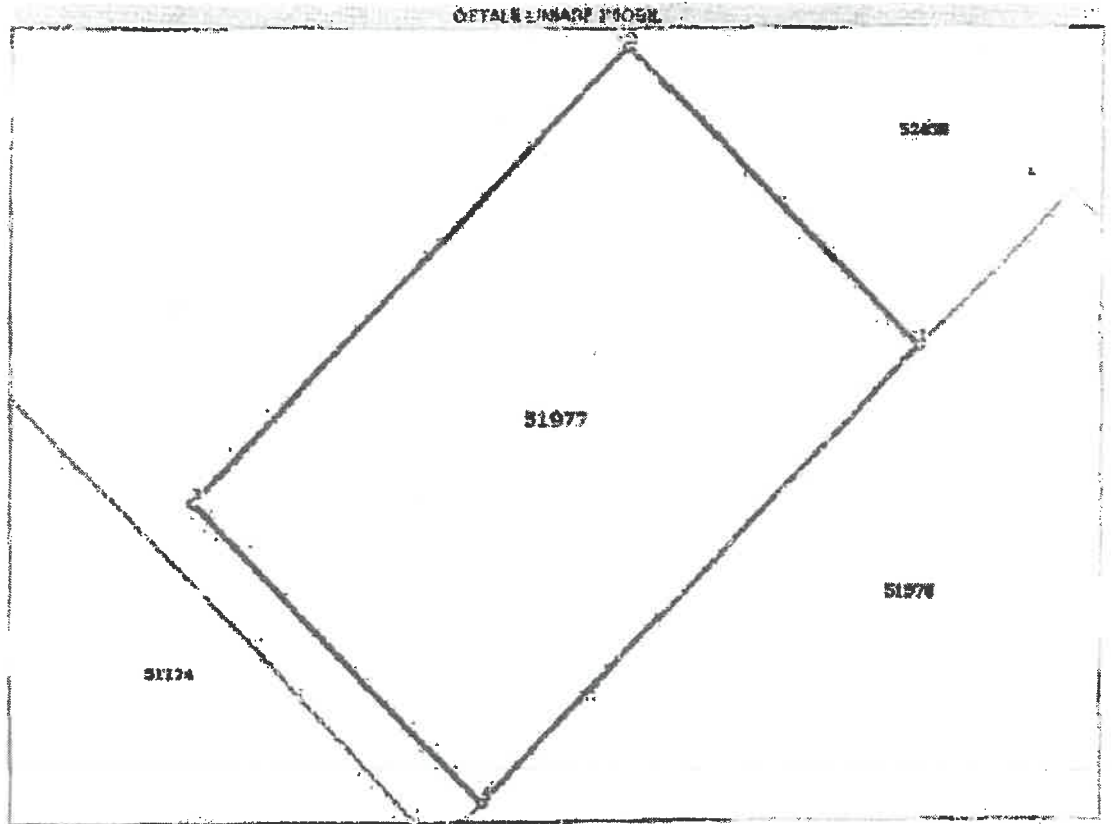
Carte Funciară Nr. 51977 Comuna/Oraș/Municipiu: Orșova

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
51977	Din acte. 704 Masurata: 30	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Data referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	30	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ← (m)
1	2	4.5
2	3	6.768
3	4	4.484
4	1	6.768

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 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Județul Mehedinți  
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan  
ANEXA 2 DOCUMENTE

*Carte Funciară Nr. 51977 Comuna/Oraș/Municipiu: Orșova*

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 notașul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 60 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr. 345/21-03-2019 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

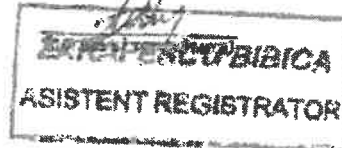
Data soluționării,

25-03-2019

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,  
BIBICA ZARAFESCU



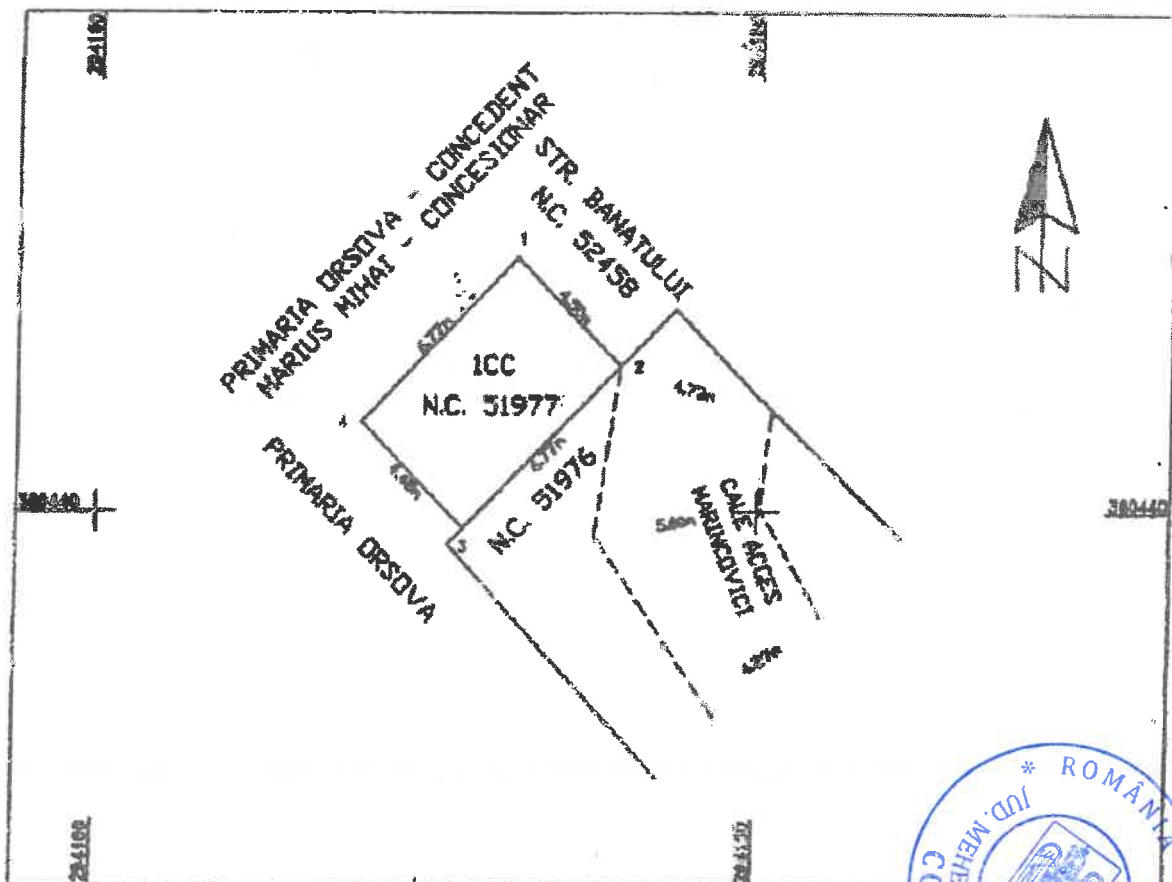
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORȘOVA  
 C.I.F.: 4337603  
 RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
 str. Banatului, Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti  
 PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan  
 ANEXA 2 DOCUMENTE

PLAN DE SITUATIE

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului	Adresa imobilului
51977	30 mp	Mun. Orșova, Str. Banatului, Jud. Mehedinti
Carte Funciara Nr.	51977	(UAT) ORȘOVA - INTRAVILAN



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	CC	30	Imobil neînregistrat
Total		30	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 30mp  
 Suprafața din act = 30mp

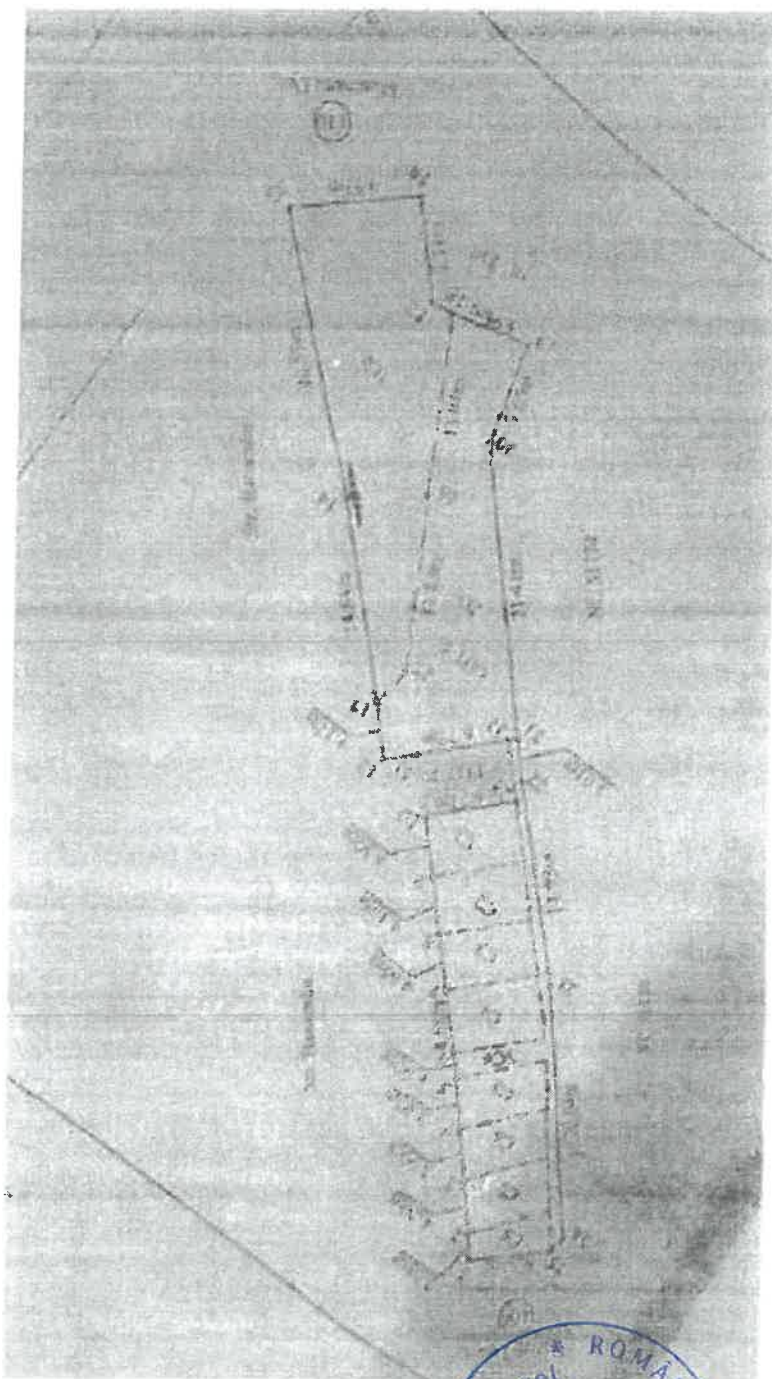
Executant S.C. TERRA MENSURIS S.R.L. Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data 18.02.2019	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data .....
---	--



Ștampila BCPI

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA  
C.I.F.: 4337603  
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Județul Mehedinți  
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan  
ANEXA 2 DOCUMENTE



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA  
C.I.F.: 4337603  
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti  
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 1 <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-str-gratca-orsova-IDbHtcg.html#bec90ba9b8>



45 000 €

Trimitete mesaj

(072) 401-2624

Orșova, judet Mehedinti  
Vezi pe harta



mihai

Pe site din dec 2013

Anunturile utilizatorului

### Vand teren str. Gratca, Orsova

Orșova, judet Mehedinti Adaugat de pe telefon La 09:44, 3 decembrie 2018  
Numar anunt: 172900036





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

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti

RAPORT DE EVALUARE NR 20

ANEXA 3 OFERTE TREREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Vand teren intravilan in Orsova, str. Gratca, nr. 15.

Suprafata 351 mp.

Strada desparte terenul in doua zone:

- spre Dunare 91 mp cu front la Dunare 8.20 m;

- dincolo de drum 260mp cu front stradal 8.20 mp.

Strada asfaltata, rotoa electrica, canalizare.

Terenul este in scris in Cartea Funciara, ideal pentru constructie casa de vacanta/pensiune.

Pret 45.000 euro

Tel. 724012624 , 758388172

45 000 €

Trimitte mesaj

(072) 401-2624

Anunt aduzut prin aplicatia gratuita OLX.ro,  
disponibila pentru Android, iOS

Orsova, judet Mehedinti  
Vezi pe harta



mihai

Pe site din dec 2013

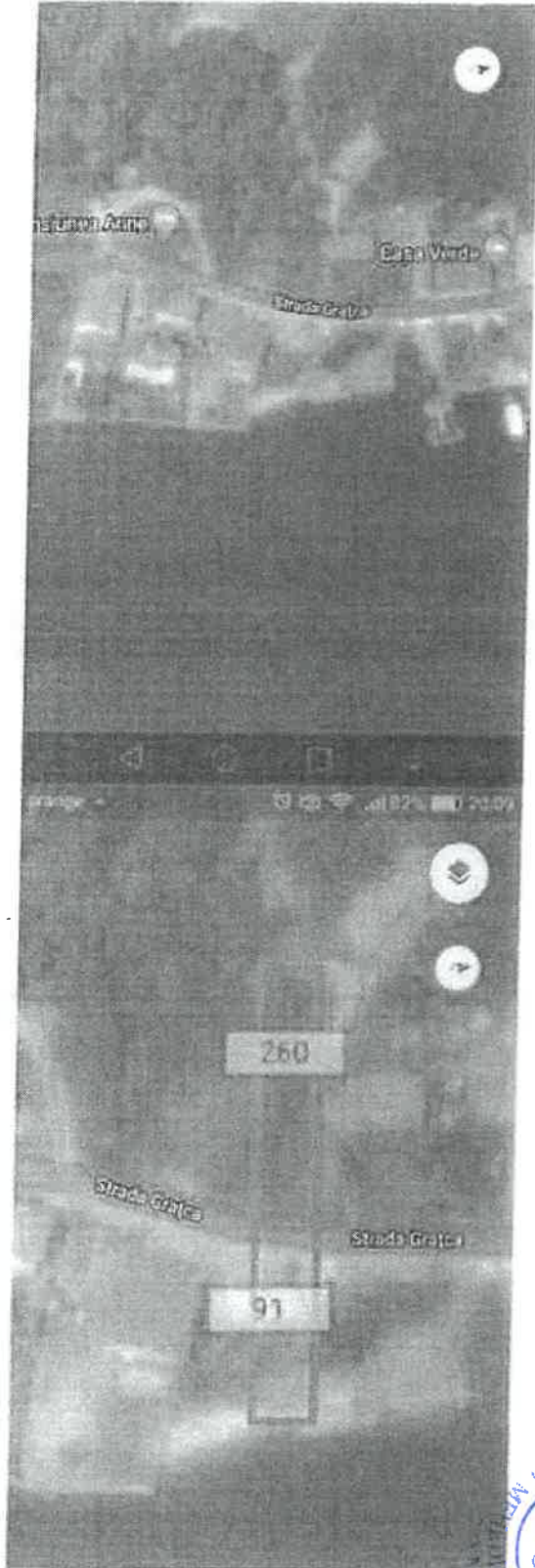
Anunturile utilizatorului



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA  
C.I.F.: 4337603  
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti  
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

45 000 €



Trimitete mesaj

(072) 401-2624

Orsova, Judet Mehedinti  
Vezi pe harta



mihai

Pe site din dec 2013

Anunturile utilizatorului



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORȘOVA  
C.I.F.: 4337603  
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti  
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 2 [https://www.multecase.ro/vanzare-teren-orsova-orsova-mehedinti\\_i13735079](https://www.multecase.ro/vanzare-teren-orsova-orsova-mehedinti_i13735079)

Vanzare Teren Orsova , 5000 €

De vanzare

5000 €

Contact:

0741525131

Map Descr. to

Google

Mănăstirea Sfânta Ana

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

### Caracteristici:

- ✓ Pret Vanzare: 5000 €
- ✓ Suprafata Teren 100 m<sup>2</sup>



CAUTA AC

Informații obținute telefonic: 0741 525 131													
Data	16.12.2018	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		Rezidential X					
Utilități		Rețea de gaze		Rețea de apă		X	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												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 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Județul Mehedinți  
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

Orșova, Mehedinți, Orșova

50 EUR

0761455035

Mesaj

Fa ofer

Stige

Raportaza

Vizualizat: 18

Iohan

Vezi toate anunțurile

Tragește

Distribuie anunțul pe:



#### Descriere

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



Informații obținute telefonic: 0761 455 035 – Iohan										
Data	16.12.2018	Ora	19,00	Tip tranzacție:			Ofertă	X	Vânzare	
Preț unitar	50 Euro / mp		Suprafața de teren			2.000 mp				
Deschidere	30 ml	Lungime	67ml	Lățime	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	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 X					
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								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 20

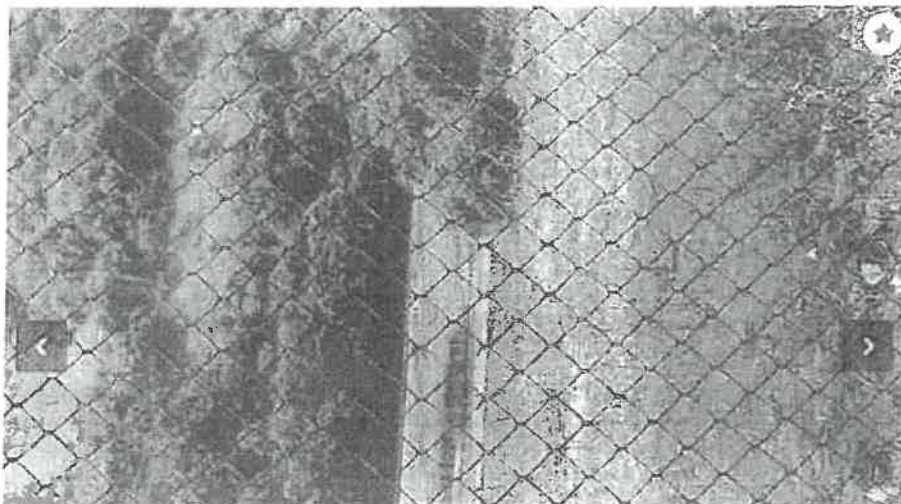
TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti  
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

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

Teren  
Mehedinti, Orsova

25 000 EUR

0746894453



📧 Mesaj 📌 Fa oferta

👁 Vizualizat: 74

🚩 Raporteaza



**Voinea alina**

Vezi toate anunțurile

➔ Urmărește

Distribuie anunțul pe



## Specificatii

Suprafata terenului 522,0 m<sup>2</sup>

## Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan 522m zona Orsova Mehedinti pregatit de constructie la dorare , suprafata totala: 522

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



Informații obținute telefonic: 0761 455 035 – Iohan										
Data	16.12.2018	Ora	10,00	Tip tranzacție:			Ofertă	Vânzare	X	
Pret 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				
Pret 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 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Județul Mehedinți  
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 6 <https://www.ieftine.eu/ieftine//vand%20orsova>



5b5eabc09809fbe54121b385

vand teren Clisura Dunarii

Imobiliare / Teren intravilan

Mehedinți / Orșova

Vand 400mp teren intravilan la Dunare-DN57/km12(zona Clisura Dunarii, la 10km amonte de orasul Orsova si 3 km de Cazanele Dunarii). Ideal pentru pensiune sau casa de vacanta, front stradal 16m, deschidere la Dunare 16m, plat finalizat pt casa, gabioane la Dunare,...

87,50 euro / mp

Comparabila 7 [http://orsova.imobiliare.orasultau.ro/firme\\_imobiliare/228/consultanta/](http://orsova.imobiliare.orasultau.ro/firme_imobiliare/228/consultanta/)

Vanzare Diverse Imobiliare Diverse Mehedinți

REF06000018088



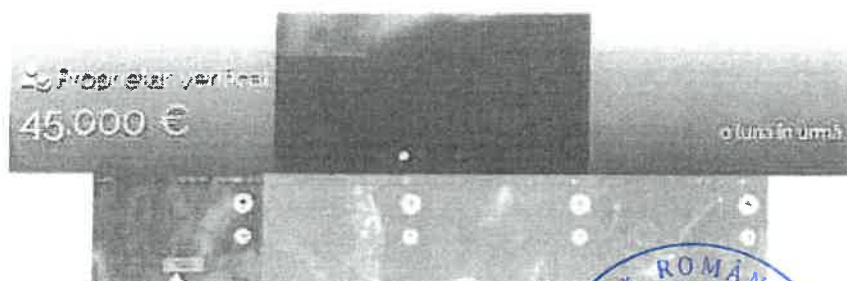
Vand garaj

Vand garaj 19 mp, str. Bujorului nr 1( In spatele postei langa internatul liceului de marina) cu cadastru si toate actele la zi.

3800 EUR

Contact

Comparabila 8 <https://www.imoradar24.ro/anunturi/351-mp-teren-vanzare-orsova-mehedinți-0-27750554>



Vand teren pe malul Dunarii, str.  
Gratca, Orsova

Detalii

Preț / m <sup>2</sup> :	128.21 €	Suprafață utilă:	351 m <sup>2</sup>
Comision 0%:	Da	Clasificare teren:	Intravilan
Tipul terenului:	Construcții	Etaj	Nespecificat

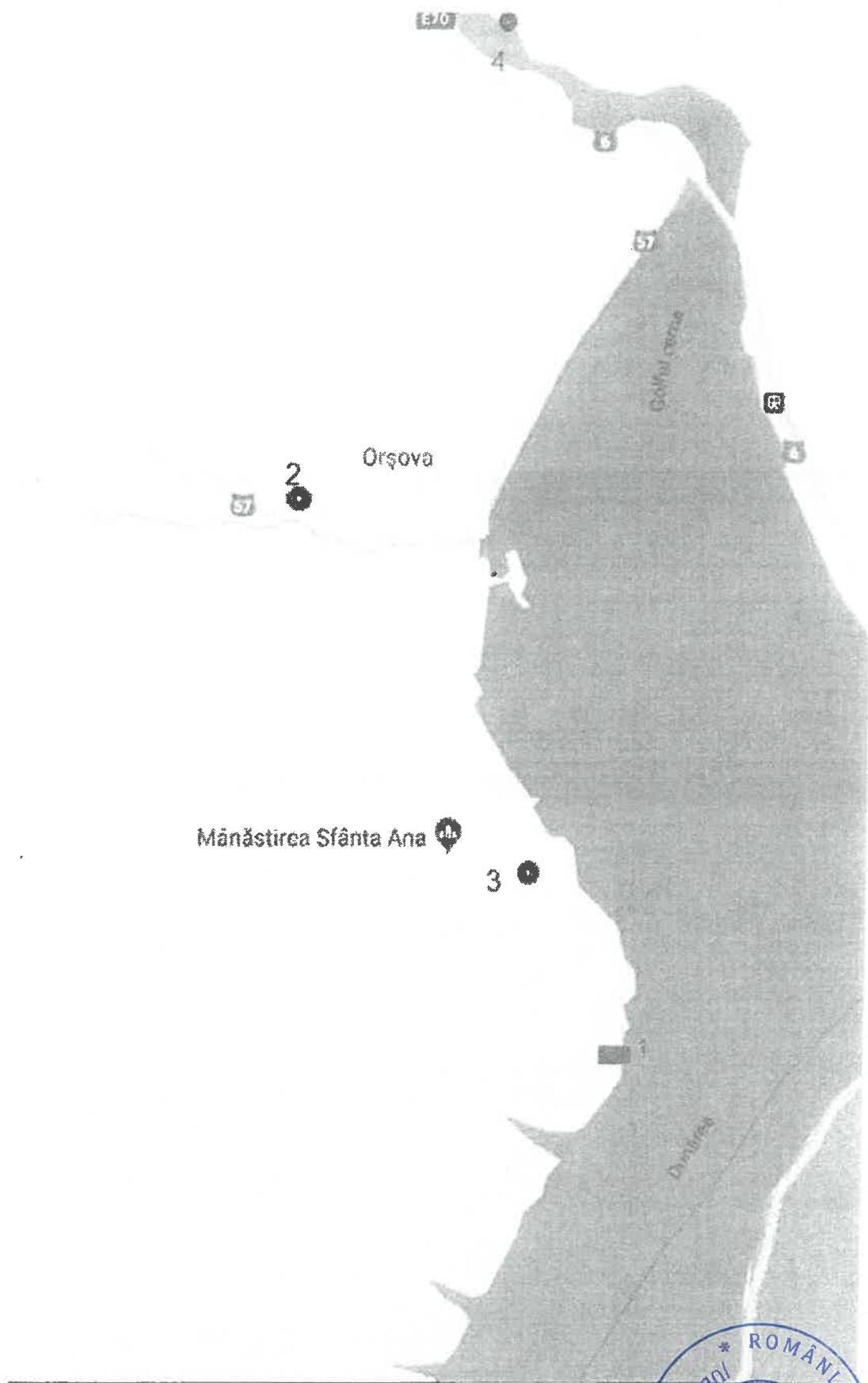
Descriere

Vand teren intravilan in Orsova, str. Gratca nr. 15. Suprafata 351 mp. Strada desparte terenul in doua zone: - spre Dunare 82 mp cu front la Dunare 8,20 m. - dincolo de drum 260mp cu front stradal 8,20 mp. Strada asfaltata, retea electrica, canalizare. Terenul este inregistrat in Cartea Funciara, ideal pentru constructie casa de vacanta/pensiune. Preț 45.000 euro Tel. 0724012624 , 0758388172



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORȘOVA  
C.I.F.: 4337603  
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti  
ANEXA 4 LOCALIZARE COMPARABILE





Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA  
C.I.F.: 4337603  
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 30 mp, nr. cadastral 51977  
str. Banatului, Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti

ANEXA 5 FOTOGRAFII DE LA INSPECTIA PROPRIETĂȚII

