

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

HOTĂRĂREA Nr.35

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și aprobarea concesiunii prin atribuire directă a terenului, înscris în CF nr.50732, în suprafață de 256 mp, la solicitarea domnului Macovei Mitică 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.6169 din 23.05.2019 și raportul comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului și turism;

Văzând cererea domnului Macovei Mitică, înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr. 10217 din 20.08.2018, extrasul CF nr.50732 și planul de amplasament și delimitare a terenului cu numărul 50732, cu suprafața măsurată 256 mp, situat în intravilanul municipiului Orșova, cu ieșire în strada Coramnic, 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 Legii 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 256 mp, situat în municipiul Orșova, cu ieșire în strada Coramnic, înscris în Cartea Funciară la numărul 50732, 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 Coramnic, în suprafață totală de 256 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 256 mp, situat în municipiul Orșova, cu ieșire în strada Coramnic, către d-nul Macovei Mitică pentru extinderea construcției existente.

Art.4. Pentru suprafață de 256 mp valoarea terenului va fi de 7.700 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
CONSILIERI LOCALI

Pătășanu Petre
Palașcă Gheorghe Sorin
Calea Ionel Fănel

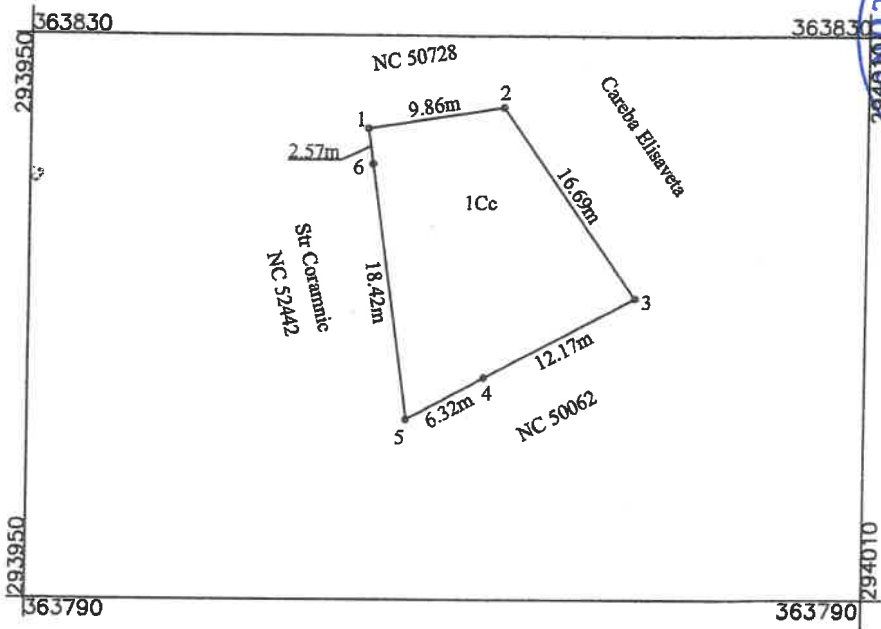


CONTRASEMNEAZĂ
pt. SECRETAR,
jr. Alina Maria Enea

Amexa nr. 1 la HCL nr. 35 / 30.05.2019

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500**

Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
50732	256 mp	Intravilan: Mun. Orsova jud. Mehedinti
Nr. Cartea Funciara	50732	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		ORSOVA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
I	Cc	256	Teren imprejmuit constructie 4-5; gard tabla 3-4; neimprejmuit 1-3, 5-6-1
TOTAL		256	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

**Suprafata totala masurata a imobilului = 256 mp
Suprafata din act = 331 mp**



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

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

Semnatura si stampila

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si verifierea masurarii cadastrale

Semnatura si parafa

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinți

POPESCU FLORENTINA CLAUDIA

CONSILIER CADASTRU

Stampila BCPI

16.03.2018



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50732 Orsova

Nr. cerere	3232
Ziua	25
Luna	04
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. C.F. vechi: 352/353
Nr. topografic: lot 41 Coramnic

Adresa: Loc. Orsova, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	50732	Din acte: 331 Masurata: 256	Teren neimprejmuat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2307 / 27/02/2018 Act Administrativ nr. 9001, din 08/12/2017 emis de BCPI ORSOVA;	
B3 se noteaza repositionarea imobilului de sub A1, conform P.A.D avizat de serviciul cadastru	A1
3232 / 25/04/2019 Act Administrativ nr. 678 bis, din 12/09/2002 emis de Monitorul Oficial; Act Administrativ nr. 4850, din 17/04/2019 emis de PRIMARIA MUN ORSOVA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ORSOVA, domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

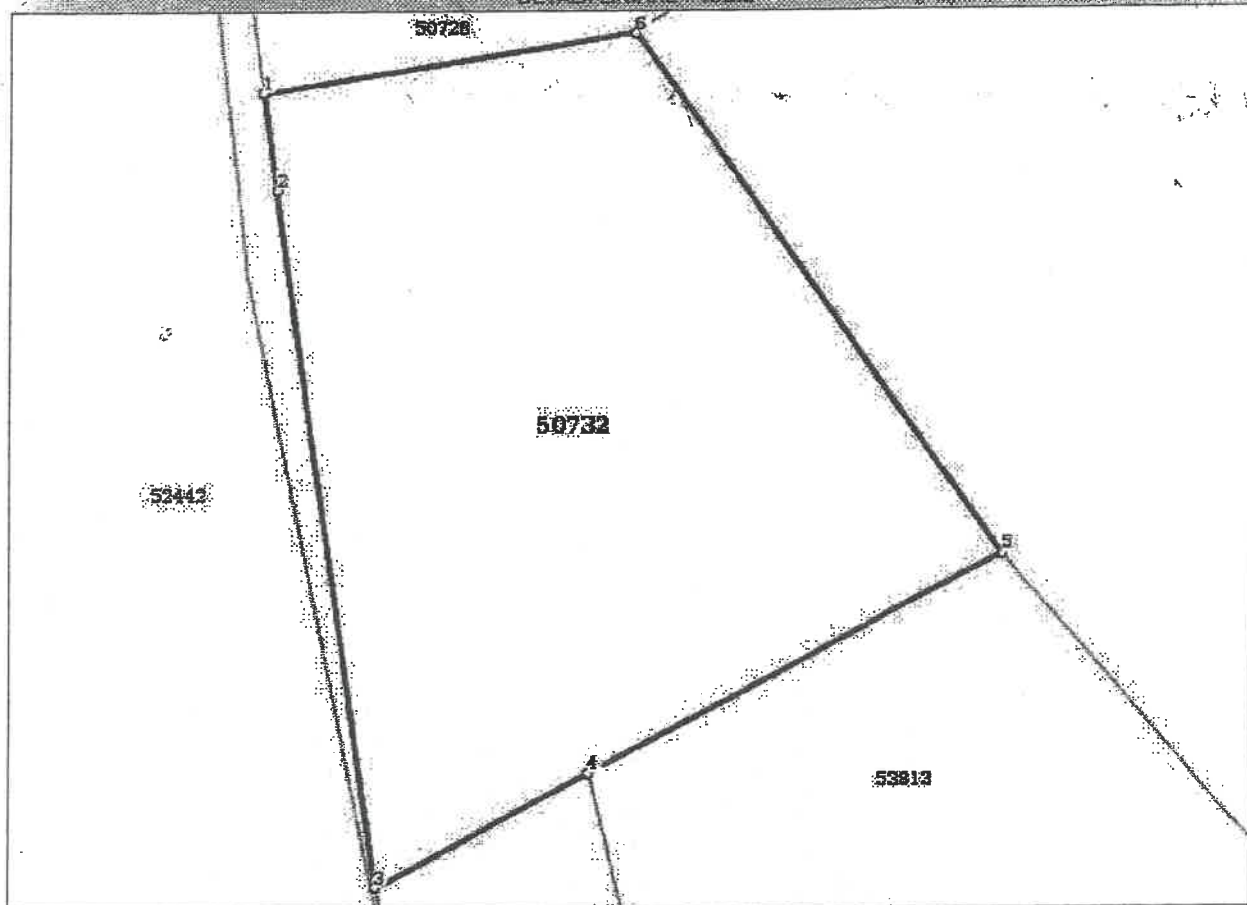


Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50732	Din acte: 331 Masurata: 256	

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

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 331 Masurata: 256	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.567
2	3	18.42
3	4	6.324
4	5	12.169



Amexa nr 2 la Hct nr.
35/30-05.2019

RAPORT DE EVALUARE NR. 19/09.04.2019 APRILIE 2019

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN 256 mp
SITUAT ÎN județul MEHEDINȚI,
Municipiul ORSOVA , nr. Cad 50732



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 09.04.2019

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
30	7.700	36.595

la cursul valutar de 4,7526 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 09.04.2019

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 prețabil 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.



Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor evaluare „Proprietate imobiliară / TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732 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 256 mp, nr. cad 50732

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

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

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

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

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVC 230)

GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, conține 32 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 09.04.2019, valoarea de piață estimată a proprietății TEREN INTRAVILAN situată în Municipiul Orșova, județul Mehedinți, este de:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
30	7.700	36.595

la cursul valutar de 4,7526 lei/ 1 euro stabilit de BNR la data de 09.04.2019

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
09.04.2019



Expert Evaluator: *Popescu Constantin Emil*



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732
C.I.F.: 4337603 Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti
RAPORT DE EVALUARE NR 19

REZUMATUL RAPORTULUI

1. **Proprietatea evaluată:** TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732, situat în Municipiul Orșova, 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 inclinată de la Est la Vest
 - 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:** 01-09.04.2019
8. **Perioada inspecției:** 01.04.2019

Data evaluării: 09.04.2019 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (f)

Data raportului de evaluare: 09.04.2019 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 concesiune.

10. Metode de evaluare utilizate

- a) Metoda comparațiilor directe

11. Rezultatele evaluării:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
30	7.700	36.595

12. Valoarea recomandată:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
30	7.700	36.595

la cursul valutar de 4,7526 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 09.04.2019

13. Executantul evaluării:



Expert Evaluator: *Popescu Constantin Emil*

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. Inspekția 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. RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

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

CAPITOLUL 7. ANEXE. DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE



CAPITOLUL 1. PREZENTAREA GENERELĂ

1.1. Obiectul evaluării. Tipul proprietății

1. Conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (d) privind identificarea obiectivului, Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară TEREN INTRAVILAN 256 mp, NR. CAD 50732, situată în Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti, descrisă în prezentul raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este formată din TEREN 256 mp, NR. CAD 50732.

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, 256 mp, NR. CAD 50732 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 plată 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 09.04.2019.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat pentru transpunerea valorii finale în valută este 1 € = 4,7526 lei din data de 09.04.2019, data evaluării.

Data raportului de evaluare este de 09.04.2019.



1.6. Inspecția proprietății

Inspecția directă a proprietății imobiliare TEREN INTRAVILAN 256 mp, NR. CAD 50732 a fost realizată de către evaluator, la data de 09.04.2019.

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 în 256 mp, NR. CAD 50732 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, 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 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 Mehedinți
- ◆ membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor din România din anul 2005 - LEGITIMAȚIA 15432

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

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



CAPITOLUL 2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

2.1. Piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii 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 Rezidentială, 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 256 mp, NR. CAD 50732), oferta competitivă pe piață și zonele limitrofe exista pe fondul scăderii cererii, prețurile pe piața imobiliară având o tendință descendentă.



2.3 Analiza cererii

Cererea pentru tranzacționarea unei astfel de proprietăți imobiliare în zona respectivă, este aproape inexistentă, datorită utilității actuale mai scăzute a acesteia, rezultată din faptul că în ultima perioadă interesul pentru terenuri a scăzut considerabil. De asemenea chiriile 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 tendința a următorilor ani o încetinire a creșterii valorilor proprietăților imobiliare de orice tip, datorită înăspririi 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.



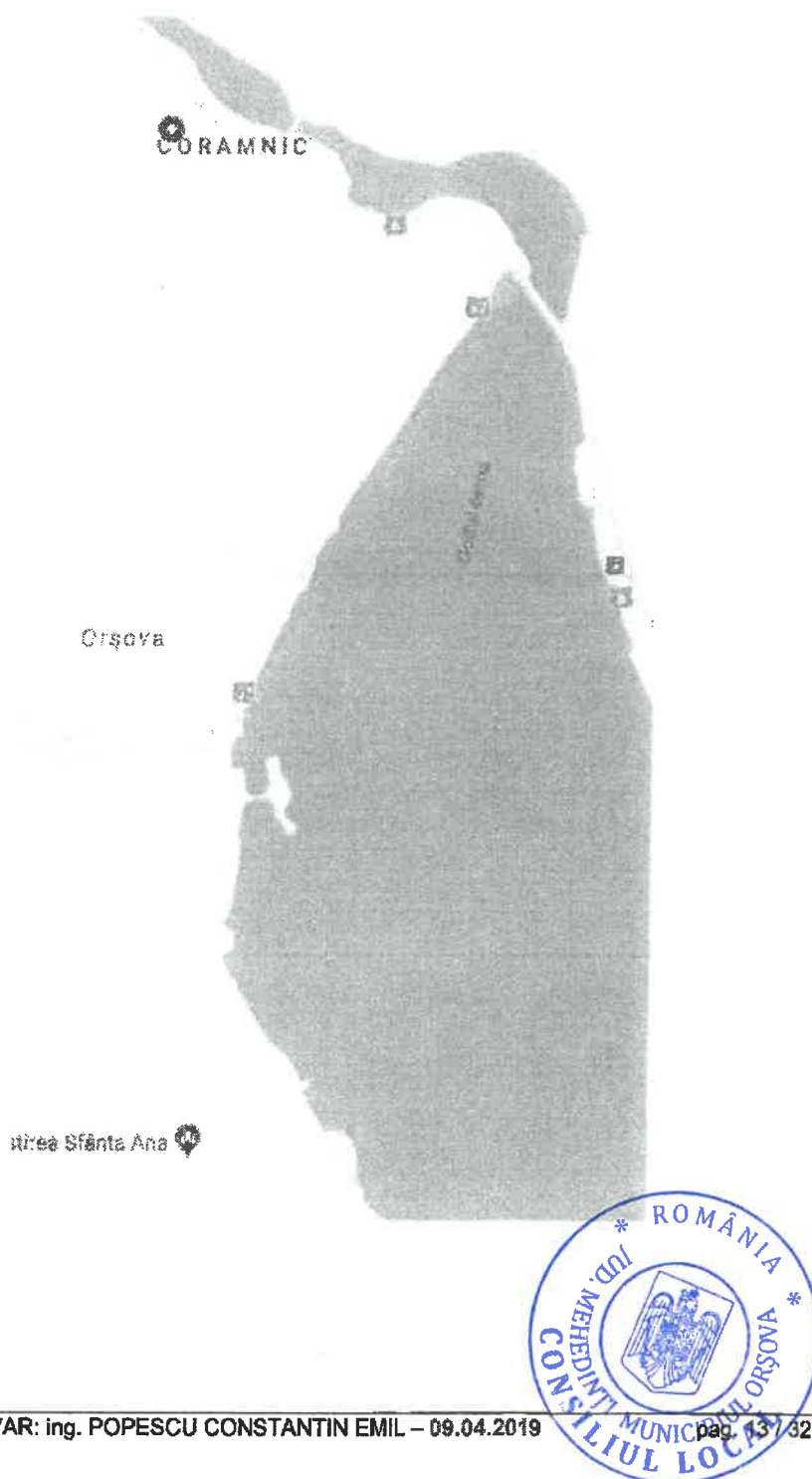
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732
C.I.F.: 4337603 Municipiul Orșova, Județul Mehedinți
RAPORT DE EVALUARE NR 19

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, 256 mp, NR. CAD 50732:



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 Orșova, 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 Orșova și canalizare.



3.2. Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliară este formată din: TEREN INTRAVILAN – 256 mp

Terenul este intravilan.

Terenul dispune de urmatoarele utilități:

- alimentare cu energie electrică 230 V- la 20 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 piață 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.

Prețurile 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 55 EUR/mp, iar tranzacțiile încheiate în urma negocierilor s-au perfectat la valori mai mici cu până la 5%.



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA TEREN INTRAVILAN 256 mp nr. cad 50732
 C.I.F.: 4337603 Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti
 RAPORT DE EVALUARE NR 19



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)		17.000	12.000	25.000
	Suprafata (mp)	256,00	550,0	486,0	522,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		30,9	24,7	47,9
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,5	-1,2	-2,4
	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)		29	23	45	
2	Drept de proprietate transmis	utilizare 49 ani	deplin	deplin	deplin
	Ajustare (%)		10%	10%	10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		2,9	2,3	4,5
	Valoare ajustata (EUR/mp)		32,3	25,8	50,0
	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)		32	26	50
	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)		32,3	25,8	50,0
	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)		32,3	25,8	50,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de plata	09.04.2019	09.04.2019	09.04.2019	09.04.2019
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732
 C.I.F.: 4337603 Municipiul Orșova, Județul Mehedinți
 RAPORT DE EVALUARE NR 19



Valoare ajustata (EUR/mp)		32,3	25,8		
Justificare ajustare		Nu este cazul			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Coramnic 41	la Nord de Cerna	la Nord de Cerna	la Nord de Cerna
	Ajustare (%)		10,0%	10,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		3,2	2,6	5,0
	Justificare ajustare	Strada Coramnic și Herculane au preturi mai mari la teren			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum neamenajat	Drum neamenajat	Drum neamenajat
	Ajustare (%)		1,0%	1,0%	1,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,3	0,3	0,5
	Justificare ajustare	Se aplica o ajustare de 1 % pentru drum neamenajat			
9	Suprafata	256,00	550,00	486,00	522,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-294,0	-230,0	-266,0
	Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	0,63	0,41	0,3	0,43
	Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		7,7%	9,7%	5,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		2,5	2,5	2,5
	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)		1,0	1,0	1,0
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)	La distanta (200 m- 500 m)	La distanta (200 m- 500 m)
	Ajustare (EUR/mp)		0,5	0,5	0,5
11,4	Retea de canalizare	La limita	Nu exista	Nu exista	Nu exista

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732
 C.I.F.: 4337603 Municipiul Orșova, Județul Mehedinți

RAPORT DE EVALUARE NR 19



		terenului			
	Ajustare (EUR/mp)		1,0	1,0	1,0
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	Nu este cazul			
12,2	CUT	Nu exista info	Nu exista inf	Nu exista inf	Nu exista inf
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
13	Constructiile demolabile pe teren	Da	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		-3,1%	-0,04	-0,02
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,0	-1,00	-1,00
	Justificare ajustare	Se estimeaza cheltuielile cu demolarea fundatiei existente pe teren 500 euro / 526 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		8,0	6,7	11,6
	Ajustare NETA (%)		27,2%	28,5%	25,4%
	Ajustare BRUTA		10,0	8,7	13,6
	Ajustare BRUTA (%)		34,0%	37,0%	29,8%
	Numar ajustari (diferite de zero)		5	5	5
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		37,4	30,1	57,1
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr Ajustari	
	Nr. Ajustari	5	5		
	Valoare (EUR/mp)	30	57		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	30			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	7.716	rounjit	7.700	30,1
	Valoare teren (LEI)			36.595	142,9

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732
C.I.F.: 4337603 Municipiul Orșova, Județul Mehedinți
RAPORT DE EVALUARE NR 19



Data evaluării (zz.ll.aaaa): 09.04.2019
1 EUR= 4,7526

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

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
30	7.700	36.595

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 256 mp, NR. CAD 50732:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
30	7.700	36.595

6.2. Reconcilierea rezultatelor. Concluzii . Opinia evaluatorului

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață estimată la data de 09.04.2019 propusă pentru proprietatea imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN, 256 mp, NR. CAD 50732 proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, este în opinia evaluatorului de:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
30	7.700	36.595

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 4,7526 lei/ 1 Euro stabilit de BNR la data de 09.04.2019

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,



Expert Evaluator Popescu Constantin Emil

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
 C.I.F.: 4337603
 RAPORT DE EVALUARE NR 19

TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cadastral 50732
 Municipiul Orșova, Județul Mehedinți
 PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
 ANEXA 2 DOCUMENTE



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

Nr. cerere: 7546
 Zile: 27
 Luna: 08
 Anul: 2018

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50732 Orșova



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 352/353

Nr. topografic: lot 41 Coramnic

Adresa: Loc. Orșova, Jud. Mehedinți

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50732	Din acte: 331 Măsurată: 256	Teren vecinț/imul.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
324 / 13/04/1971 Decret nr. 479/1974;	
81 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota acțiunile 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (proveniență din conversia CF 352/353)	A1
2307 / 27/02/2018 Act Administrativ nr. 9001, din 08/12/2017 emis de BCPI ORȘOVA,	
83 se notează repositionarea imobilului de sub A1, conform P.A.D. avizat de serviciul cadastru	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
 C.I.F.: 4337603
 RAPORT DE EVALUARE NR 19

TEREN INTRAVILAN 256 mp. nr. cadastral 50732
 Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti
 PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
 ANEXA 2 DOCUMENTE

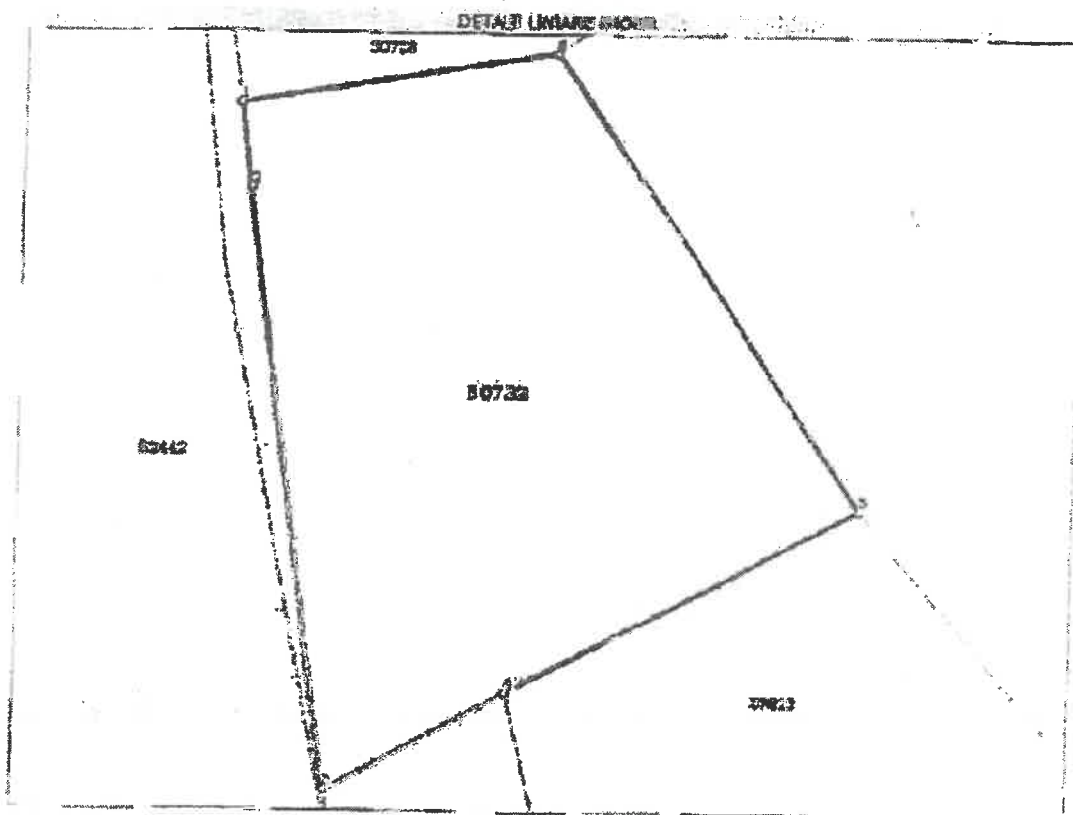
Carte Funciara Nr. 50732 Comuna/Oraș/Municipiu: Orsova

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
50732	Din acte: 331 Masurata: 256	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarda	Parcela	Nr. loto	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte: 331 Masurata: 256				

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	2.567
2	3	18.42
3	4	6.324
4	5	12.189



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 19

TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cadastral 50732
Municipiul Orșova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 2 DOCUMENTE

Carte Funciară Nr 50732 Comuna Orșova Municipiul Orșova

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment m (m)
5	6	16.893
6	1	9.864

*** 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 tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.124834/27-08-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-08-2018

Data eliberării,
27/08/2018

Asistent Registrator,
ILEANA IONESCU

(parola și semnătura)

Referent,
ILAIACHE DELIA
REFERENT
(parola și semnătura)



IONESCU ILEANA
ASISTENT REGISTRATOR

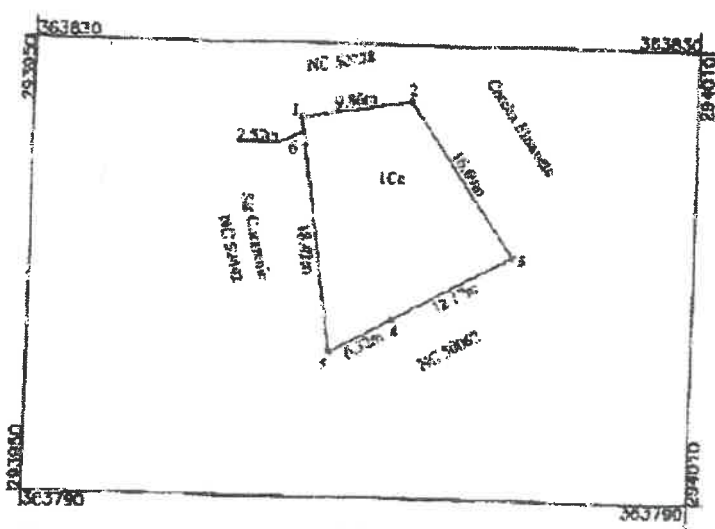


Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
 C.I.F.: 4337603
 RAPORT DE EVALUARE NR 19

TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cadastral 50732
 Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti
 PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
 ANEXA 2 DOCUMENTE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITĂȚII
SCARA 1:500

	Suprafata masurata	Adresa imobilului
2	256 mp	Intravilan: Mun. Orsova jud. Mehedinti
550 Fuziara	50732	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		ORSOVA.



În baza planului de amplasament și delimitare a imobilului nr. 19/2018, în conformanță cu art. 119 din Legea nr. 347/2005 privind Codul de Urbanism, s-a emis acest act de autorizare a construcției.

A. Date referitoare la teren

Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mentii
Ce	256	Teren împiedicatul construcției 4-5; gard tabla 3-4; nelămprețuit 1-3, 5-6-1
TOTAL	256	

B. Date referitoare la construcții

Destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL		

Suprafata totala masurata a imobilului = 256 mp
 Suprafata din act = 331 mp

S.C. TOPODBM S.R.L.
 se declara responsabil în teren, servitului pe terenul în discuție și corespundența acestuia cu planurile din teren.
 Semnatura și ștampila

Data: IANUARIU 2018



Inspector
 Semnatura și pecete



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

TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cadastral 50732
Municipiul Orșova, Județul Mehedinți

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 1 <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-orsova-IDc70Md.html#bec90ba9b8>



17 000 €

Negociabil

Trimitete mesaj

0755 375 866

Orsova, județ Mehedinți
Vezi pe harta



Clota

Pe site din oct 2016

Anunțurile utilizatorului

Vând teren Orsova

Orsova, județ Mehedinți Adăugat de pe telefon La 19:05, 25 martie 2019.
Numar anunt: 178987317

Ami place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Clasa de teren Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 550 m²

Vând teren cu ieșire la raul Cerna ,deschidere de 12 metri la drum și la rau.
Suprafata utila 550 mp

Informații obținute telefonic. 0755 375 866 – Clota												
Data	09.04.2019	Ora	10,00	Tip tranzacție:			Ofertă	Vânzare	X			
Preț unitar	30,91 Euro / mp			Suprafața de teren			550 mp					
Deschidere	15 ml	Lungime	36,67	Lățime	15 ml	Raport laturi	0,41					
Drept de proprietate transmis				Deplin		X						
Localizare		Nord de Cerna										
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	X	Nu	Condiții de finanțare	Cash	La plată	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-Coeфициentul de utilizare a terenului						%		



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

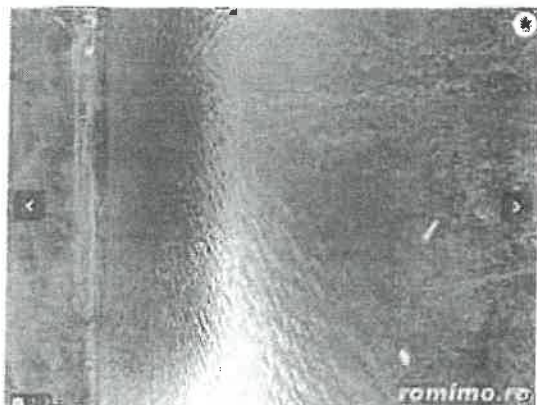
TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cadastral 50732
Municipiul Orșova, Județul Mehedinți

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 2 <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-la-apa/e34gh893eh6e75i1dd52di1d1i3d4f7i.html>

Vând teren la apă
Mehedinți, Orșova • Mar pe apă

12 000 EUR



IMMOBILIAR

15:00

10:00

10:00

Nicu Marius

10:00

Districte asociate pe



Specificatii

Suprafata terenului

486,0 m²

Front stradal

12

Descriere

Terenul este situat la marginea râului Cerna având o suprafață de 486 metri pătrați. Terenul deține cadastru și intabulare. Menționez că am curent electric instalat pe teren. Prețul este de 12000 euro negociabil

Informații obținute telefonic: 0741 071 641 – Nicu Marius												
Data	09.04.2019	Ora	11,00	Tip tranzacție:			Ofertă		Vânzare	X		
Preț unitar	24,69 Euro / mp			Suprafața de teren			486 mp					
Deschidere	12 ml	Lungime	40,50	Lățime	12 ml	Raport laturi		0,3				
Drept de proprietate transmis				Deplin		X						
Localizare		Nord de Cerna										
Drum Acces	Asfaltat	Pietruit	X	Pământ		Topografia	Plan	In pantă	X			
Cea mai bună utilizare		Agricol		Comercial		Rezidențial		X				
Utilități	Retea de gaze	Retea de apă		Retea electrică	X	Retea 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

TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cadastral 50732
Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti

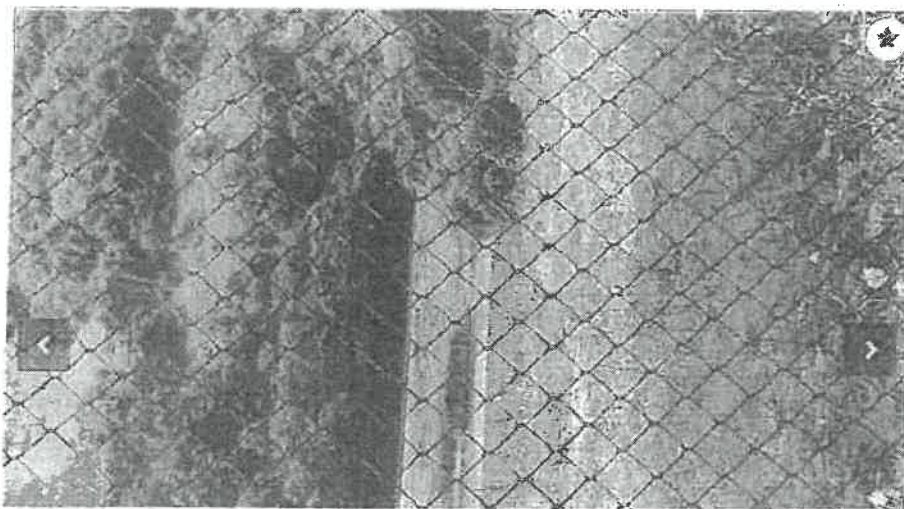
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 3 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086374796e6456.html>

Teren
Mehedinti, Orsova

25 000 EUR

0746899483



Mesaj Fa oferta

Visualizat: 74

Reporteaza

Voinea Alina

Vezi toate anunturile

Un mesaj

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 522,0 m²

Descriere Imobiliare

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Informatii obtinute telefonic: 0746899483 – Voinea Alina												
Data	09.04.2019	Ora	12,00	Tip tranzactie:				Oferta		Vanzare	X	
Preț unitar	47,89 Euro / mp			Suprafata 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

TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cadastral 50732
Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 4 https://www.multecase.ro/vanzare-teren-orsova-orsova-mehedinti_i13735079

Vanzare Teren Orsova , 5000 €

De vanzare

5000 €

Contact:

Map Satelit.ro

☰

0741525131

Google

Mănăstirea Sfânta Ana

Map data ©2017 Google | Terms of Use | Report a map error

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

Caracteristici:

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

CAUTA AC

Informatii obtinute telefonic. 0741 525 131												
Data	16.12.2018	Ora	9,00	Tip tranzactie:				Oferta	X	Vanzare		
Pret unitar	50 Euro / mp			Suprafata de teren				100 mp				
Deschidere	10 ml	Lungime	10 ml	Lătime	10ml	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	Retea de gaze		Retea de apă	X	Retea electrică	X	Retea 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 19

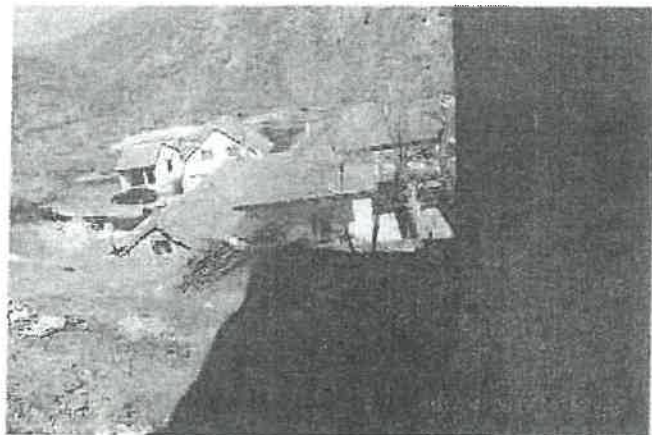
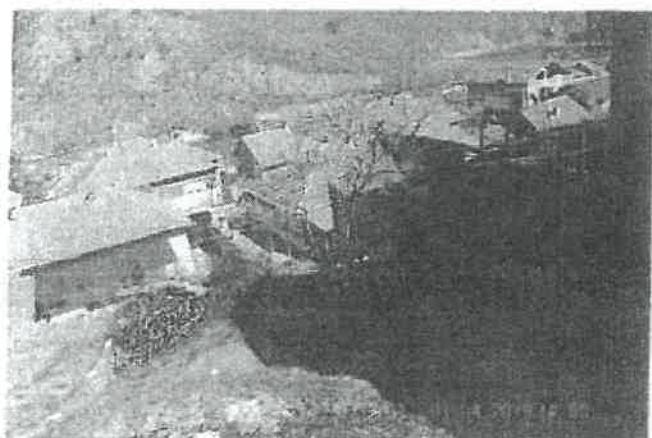
TEREN INTRAVILAN 256 mp; nr. cadastral 50732
Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 4 LOCALIZARE COMPARABILE



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 19

TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cadastral 50732
Municipiul Orșova, Județul Mehedinți

ANEXA 5 FOTOGRAFII DE LA INSPECTIA PROPRIETĂȚII



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORȘOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 19

TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cadastral 50732
Municipiul Orșova, Judetul Mehedinti

ANEXA 5 FOTOGRAFII DE LA INSPECTIA PROPRIETĂȚII

