

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

**HOTĂRÂREA Nr.73**

**privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și aprobarea  
concesionării prin atribuire directă a terenului, înscris în CF nr.53952, în suprafață de 450 m.p., la  
solicitarea domnului Petre Rozalian Mihai în vederea extinderii construcției existente**

Având în vedere referatul de aprobare nr.11455 /30.09.2019 și raportul compartimentului de resort din cadrul compartimentului de specialitate al Primarului înregistrat la nr.11456/30.09.2019 și avizul comisiei pentru activități economico-financiare, administrație publică locală, juridică și de disciplină.

Văzând cererea domnului Petre Rozalian Mihai, înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr. 5612 din 10.05.2019, extrasul CF nr.53952 și planul de amplasament și delimitare a terenului cu numărul cadastral 53952, cu suprafața măsurată 450 mp, dezmembrat din terenul înregistrat în extrasul de carte funciară 53877 situat în intravilanul municipiului Orșova, str.Valea Cernei, în zona Coramnic, jud. Mehedinți și raportul de evaluare a acestuia, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR .

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

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

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORȘOVA**  
**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă trecerea în domeniul privat al municipiului Orșova a terenului în suprafață de 450 m.p., situat în municipiul Orșova, strada Valea Cernei, zona Coramnic, înscris în Cartea Funciară la numărul 53952, 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 Valea Cernei, zona Coramnic, în suprafață totală de 450 m.p., înscris în extrasul de carte funciară cu nr.53952, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR, care constituie *anexa nr. 2* la prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă concesionarea prin atribuire directă a terenului în suprafață 450 mp, situat în municipiul Orșova, strada Valea Cernei, zona Coramnic, către dl Petre Rozalian Mihai pentru extinderea construcției existente .

**Art.4.** Pentru suprafață de 450 mp valoarea terenului va fi de 14.500 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 30.09.2019, în municipiul Orșova, județul Mehedinți**

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ**  
**CONSILIER LOCAL,**  
**Sofican Dorin**



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



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



### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte funciară Nr. 53952 Orsova

Nr. cerere	6485
Ziua	05
Luna	07
Anul	2019



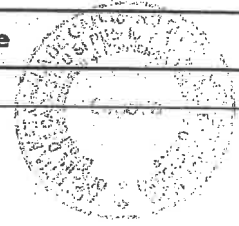
Cod verificare  
100071244906

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orsova, Jud. Mehedinti, Zona "Coramnic"

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53952	450	Teren neimprijmit;



## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>6485 / 05/07/2019</b> Act Notarial nr. 1058, din 04/07/2019 emis de Oprisor Dumitru;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 53952 a imobilului cu numarul cadastral 53952/Orsova; rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53877 inscris in cartea funciara 53877;	A1
Act Administrativ nr. anexele 1-26 la hotararea Guvernului 990/2006, din 13/09/2006 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 13764, din 14/11/2018 emis de Primaria Mun. Orsova; Act Administrativ nr. 13763, din 14/11/2018 emis de Primaria Mun. Orsova; Act Administrativ nr. 9854, din 06/11/2018 emis de BCPI ORSOVA; Act Administrativ nr. 13762, din 14/11/2018 emis de Primaria Mun. Orsova;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL ORSOVA</b> , domeniu public	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53877/Orsova, inscrisa prin incheierea nr. 10155 din 16/11/2018;</i>	

## C. Partea III. SARCINI .

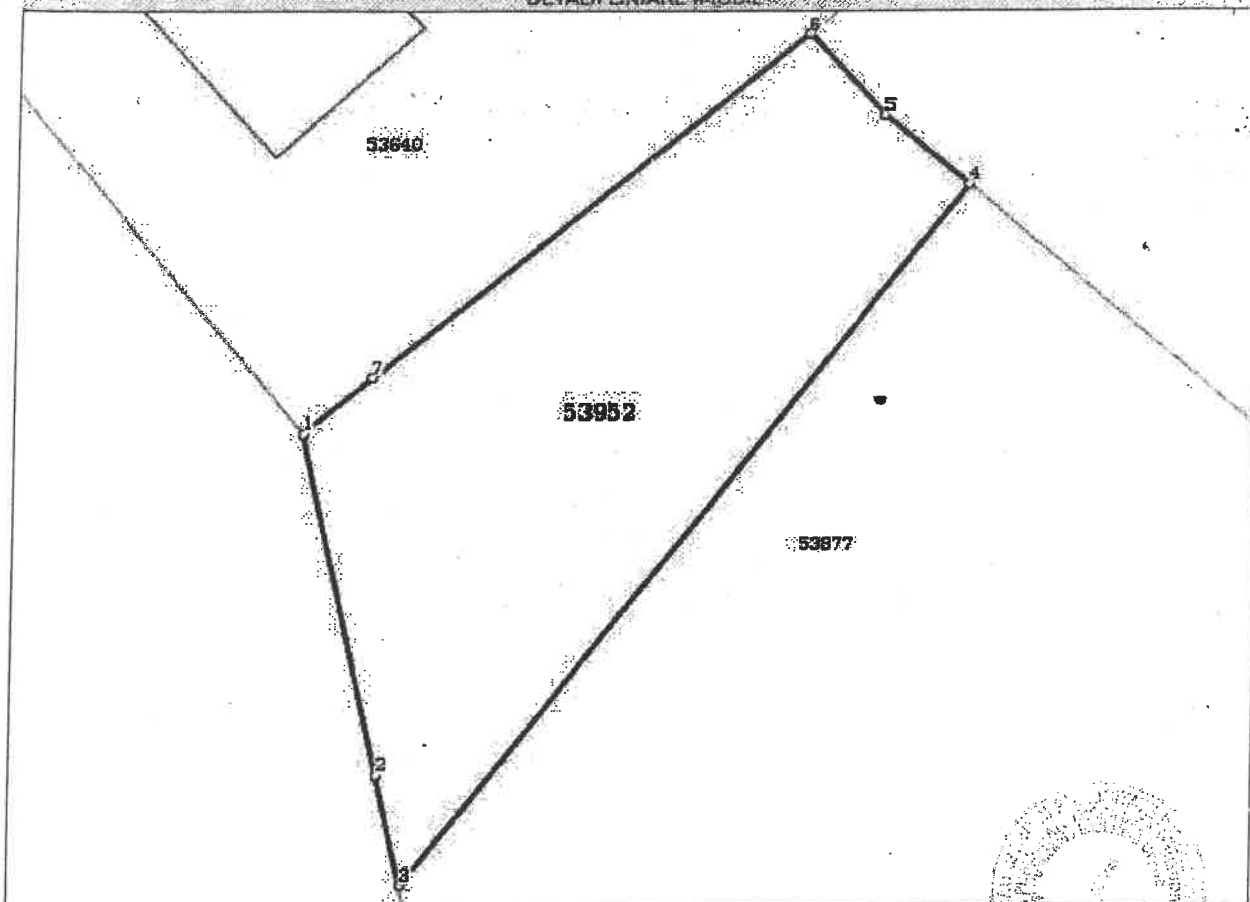
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
53952	450	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	450	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.419
2	3	5.0
3	4	39.468
4	5	4.836
5	6	4.981
6	7	24.243

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	3.906

\*\* 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 dezbătarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.105556/05-07-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
08-07-2019

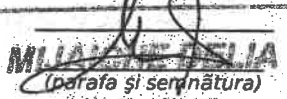
Data eliberării,  
10/07/2019

Asistent Registrator,  
ILEANA IONESCU

(parafa și semnătura)

  
**IONESCU ILEANA**  
**ASISTENT REGISTRATOR**

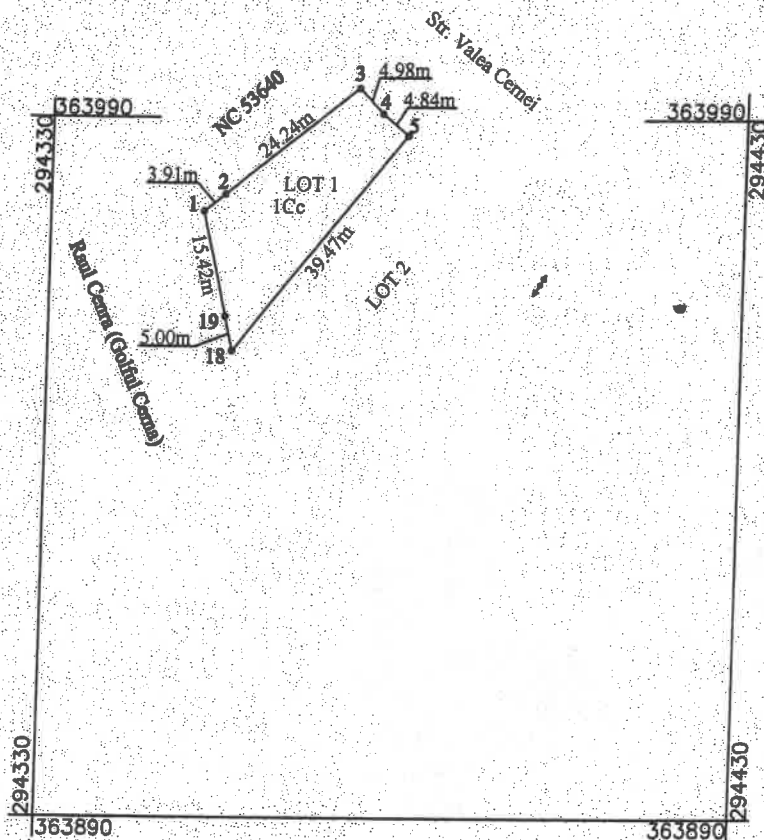
Referent,

  
**MARIANA DELIA**  
 (parafa și semnătura)  
**REFERENT**



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1:1000**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
53952	450 mp	Intravilan: Zona "Coramnic", Mun. Orsova, jud. Mehedinti
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	ORSOVA	



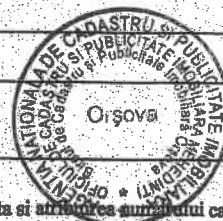
**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	450	Teren imprejmuit gard plasa 4-5; neimprejmuit 1-4, 5-19-1
<b>TOTAL</b>		450	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
<b>TOTAL</b>			

Suprafata totala masurata a imobilului = 450 mp  
Suprafata din act = 3414 mp



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

Confirm exactitatea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren



**Inspector**

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea punctajului cadastral  
Semnatura si parafa

20.06.2019  
Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinți  
**CRUCERU PETRE**  
CONSILIER

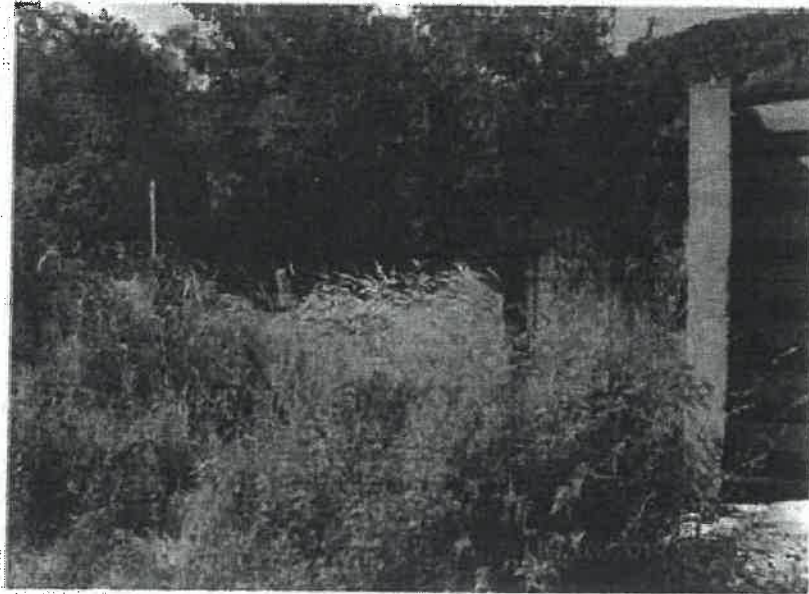
Stampila BCPI



ANEXA HR.2 LA HCL NR.73/30.09.2019

# RAPORT DE EVALUARE NR. 21/11.08.2019

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ  
TEREN INTRAVILAN 450 mp  
SITUAT ÎN județul MEHEDINȚI,  
Municipiul ORSOVA , nr. Cad 53952**



Proprietar: **MUNICIPIUL ORSOVA**

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

Cliant: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Destinatarul evaluării: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Valoare de plată, evaluată la data de 11.08.2019

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
32,22	14.500	68.546

la cursul valutar de **lei/ 1€** stabilit de BNR la data de 11.08.2019



*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 Mehedinți
- ♦ membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor din România din anul 2005 - LEGITIMAȚIA 15432

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



## SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor evaluare „Proprietate imobiliară / TEREN INTRAVILAN 450 mp, nr. cad 53952 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 450 mp, nr. cad 53952

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/ concesiunea 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 33 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 11.08.2019, 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
32.22	14.500	68.546

la cursul valutar de 4,7273 lei/ 1 euro stabilit de BNR la data de 09.08.2019

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  
11.08.2019



Expert Evaluator: *Popescu Constantin Emil*



## REZUMATUL RAPORTULUI

1. **Proprietatea evaluată:** TEREN INTRAVILAN 450 mp, nr. cad. 53952, situat în Municipiul Orșova, județul Mehedinți.

2. **Tipul proprietății:** Proprietate Imobiliară.

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

4. **Proprietar:** MUNICIPIUL ORSOVA

5. **Date generale:**

- Terenul este intravilan
- Terenul are un front stradal de 20 m
- Terenul are suprafața înclinată de la Nord la Sud
- Alimentare cu energie electrică 230 V – la o distanță de 200- 500 m Post Trafo.
- Alimentare cu apă din sistemul centralizat al localității - Nu.
- Retea de canalizare la limita terenului - Nu.

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

7. **Perioada documentării:** 08-11.08.2019

8. **Perioada Inspecției:** 09.08.2019

**Data evaluării:** 11.08.2019 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (f)

**Data raportului de evaluare:** 11.08.2019 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
32,22	14.500	68.546

12. **Valoarea recomandată:**

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
32,22	14.500	68.546

la cursul valutar de 4,7273 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 09.08.2019

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. 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. 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 450 mp, NR. CAD 53952**, situată în Municipiul Orsova, Județul Mehedinți, descrisă în prezentul raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este formată din **TEREN 450 mp, NR. CAD 53952**.

### 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 cumpărare;  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, 450 mp, NR. CAD 53952 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 AUGUST 2019

Data evaluării este 11.08.2019.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat pentru transpunerea valorii finale în valută este 1 € = 4,7273 lei din data de 09.08.2019.

Data raportului de evaluare este de 11.08.2019.

### 1.6. Inspecția proprietății

Inspecția directă a proprietății imobiliare TEREN INTRAVILAN 450 mp, NR. CAD 53952 a fost realizată de către evaluator, la data de 09.08.2019.

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 fața 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 piață imobiliare privind valorile de tranzacționare în 450 mp, NR. CAD 53952 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 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 - Nu este cazul.*

## 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 450 mp, NR. CAD 53952), 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. 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 pe termen lung sau pe termen scurt.

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

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

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

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

### **CAPITOLUL 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE**

#### **3.1. Identificarea proprietății**

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

Proprietatea evaluată este situată în județul Mehedinți, municipiul Orsova, 450 mp, NR. CAD 53952.



##### **3.1.2. Situația juridică a proprietății - dreptul de proprietate**

Proprietatea aparține **MUNICIPIULUI ORSOVA** care deține întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare conform Extras de Carte Funciară – cerere nr. 6485/ 05.07.2019

##### **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 Coramnic 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 la o distanță de 200-500 m.



### 3.2. Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliară este formată din: **TEREN INTRAVILAN – 450 mp**

Terenul este intravilan.

Terenul dispune de următoarele utilități:

- alimentare energie electrică la o distanță de 200-500 m.
- alimentare cu apă în sistem centralizat: NU
- canalizare: NU

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

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

#### ➤ Concluzii

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

**Teren pentru CURTI - CONSTRUCTII.**

### CAPITOLUL 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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 vinzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.*

*Valoarea de 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.*

*Prerogativele 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.*

*Preturile de vânzare ale proprietăților luate în considerare ca fiind comparabile, vor defini un interval de valori în cadrul cărui 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 16 EUR/mp și 48 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
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		15.500	12.000	17.000
	Suprafata (mp)	450,00	970,0	486,0	550,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		15,98	24,69	30,91
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,80	-1,23	-1,55
	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)		15,18	23,46	29,36
2	Drept de proprietate transmis	utilizare 49 ani	deplin	deplin	deplin
	Ajustare (%)		10%	10%	10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		1,52	2,35	2,94
	Valoare ajustata (EUR/mp)		16,70	25,80	32,30
	Justificare ajustare	Se ajusteaza dreptul de utilizare deplin fata de dreptul de utilizare cu 10%			
3	Conditii de finantare	La plata	La plata	La plata	La plata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		16,70	25,80	32,30
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		16,70	25,80	32,30
	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)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		16,70	25,80	32,30
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de plata	11.08.2019	11.08.2019	11.08.2019	09.04.2019
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		16,7	25,8	32,3
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
Corectii specifice proprietatii					

7	Localizare	Coramnic la Nord de Cerna	Coramnic la Sud de Cerna	Coramnic la Nord de Cerna	Coramnic la Nord de Cerna
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Strada Coramnic și Herculanе au preturi mai mari la teren			
8	Acces teren	Drum neamenajat	Drum neamenajat	Drum neamenajat	Drum neamenajat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
9	Suprafata	450,00	970,00	486,00	550,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-520,0	-36,0	-100,0
	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	0,88	0,63	0,3	0,26
	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	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		3,0%	-1,9%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,50	-0,50	0,00
	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	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Retea electrica	La distanta (200 m- 500 m)	Nu exista	La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)
	Ajustare (EUR/mp)		0,5	-0,5	0,0
11,4	Retea de canalizare	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	Nu exista info	Nu exista inf	Nu exista inf	Nu exista inf
	Ajustare (%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	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	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
	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>	Fara interdictii de construire	Fara interdictii de construire	Fara interdictii de construire	Fara interdictii de construire
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		2,02	1,85	2,94
	Ajustare NETA (%)		13,3%	7,9%	10,0%
	Ajustare BRUTA		2,02	2,85	2,94
	Ajustare BRUTA (%)		13,3%	12,1%	10,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	1
	<b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>
	Valoare ajustata (EUR/mp)		17,20	25,30	32,30
	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	2	1		
	Valoare (EUR/mp)	17	32		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	32,30			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	14.535	rotunjit	14.500	32,22
	Valoare teren (LEI)			68.546	152,32
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	11.08.2019			
	1 EUR=	4,7279			

*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
32,22	14.500	68.546



## 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 450 mp, NR. CAD 53952:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
32,22	14.500	68.546

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

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață estimată la data de 11.08.2019 propusă pentru proprietatea imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN, 450 mp, NR. CAD 53952 proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, este în opinia evaluatorului de:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
32,22	14.500	68.546

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 4,7273 lei/ 1 Euro stabilit de BNR la data de 09.08.2019

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 **AUGUST 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;

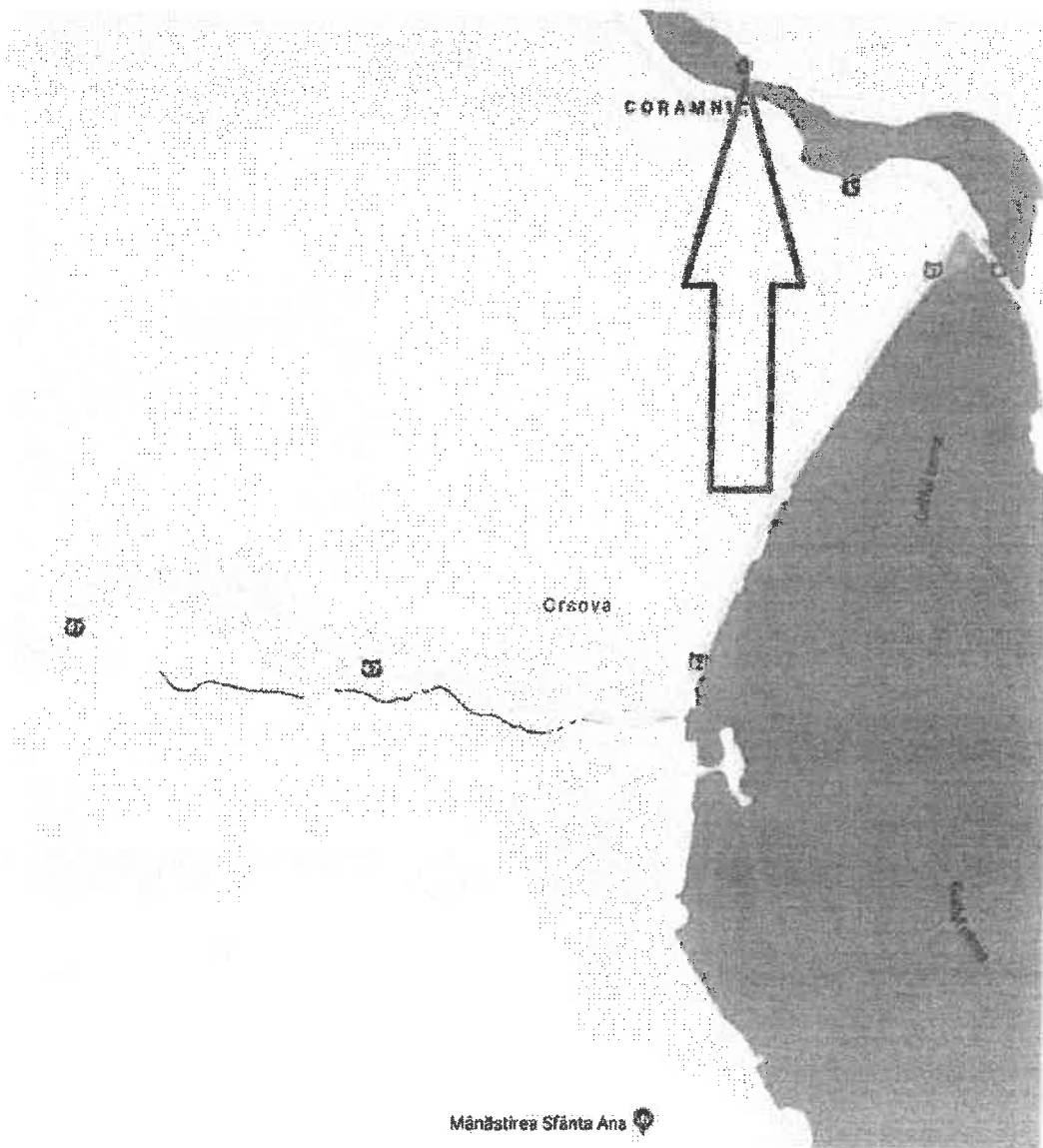
⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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*



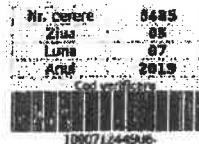




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orsova

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53952 Orsova



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Orsova, Jud. Mehedinti, Zona "Coramnic"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	53952	450	teren nelmprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
<b>6485 / 05/07/2019</b>	
Act Notarial nr. 1058, din 04/07/2019 emis de Opiisor Dumitru:	
B1	A1
Se infinteaza cartea funciara 53952 a imobilului cu numarul cadastral 53952/Orsova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53877 inscris in cartea funciara 53877;	
Act Administrativ nr. anexele 1-26 la hotararea Guvernului 990/2006, din 13/09/2006 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 13764, din 14/11/2018 emis de Primaria Mun. Orsova; Act Administrativ nr. 13763, din 14/11/2018 emis de Primaria Mun. Orsova; Act Administrativ nr. 9854, din 06/11/2018 emis de BCPI ORSOVA; Act Administrativ nr. 13762, din 14/11/2018 emis de Primaria Mun. Orsova;	
B2	A1
1) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL ORSOVA, domeniu public	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53877/Orsova, inscrisa prin incheierea nr. 10155 din 16/11/2018;	

**C. Partea III. SARCINI**

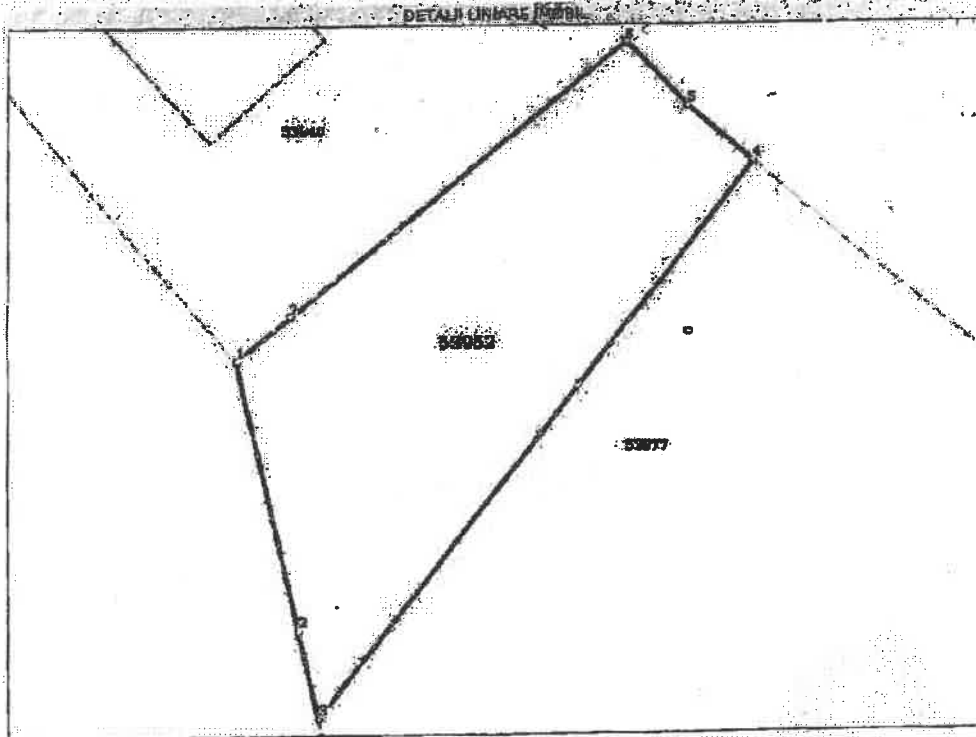
Inscrieri privind dezmembrarea in teile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 53952 Comuna/Oras/Municipiu: G.  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
53952	450	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curi constructii	DA	450	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	15.419
2	3	5.0
3	4	39.468
4	5	4.836
5	6	4.981
6	7	24.243

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA  
C.I.F.: 4337603  
RAPORT DE EVALUARE NR 21

TEREN INTRAVILAN 450 mp, nr. cadastral 53952  
Zona Coramnic, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti  
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren Intravilan  
ANEXA 2 DOCUMENTE

Carte Funciară Nr. 53952 Comuna/Oraș/Municipiu: Orsova

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	3.906

\*\* 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 120 RON, -Chitanța externă nr.105556/05-07-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
08-07-2019

Data eliberării,  
10/07/2019

Asistent Registrator,  
ILEANA IONESCU

(parafa și semnătura)

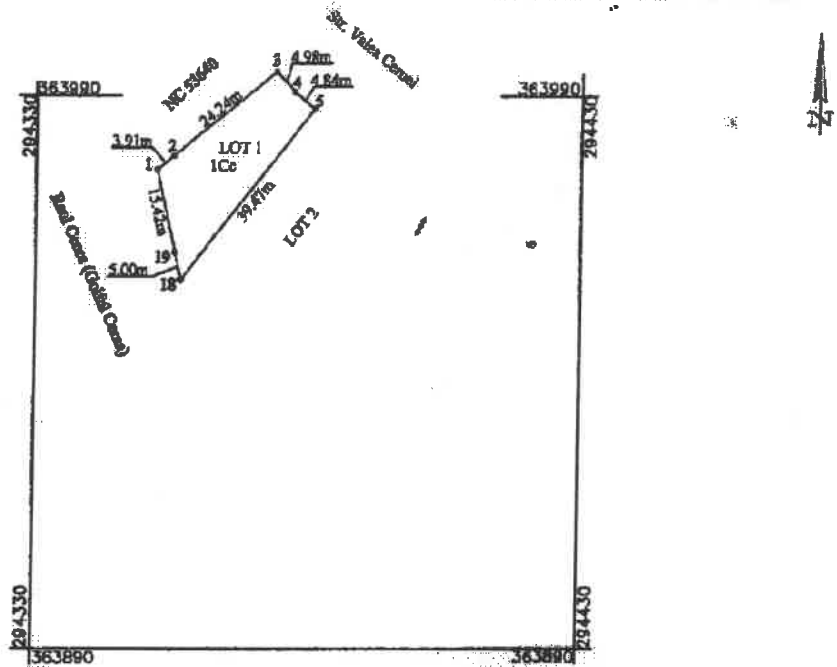
**IONESCU ILEANA**  
ASISTENT REGISTRATOR

Referent,



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
 SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
53952	450 mp	Intravilan: Zona "Coramnic", Mun. Orsova, jud. Mehedinti
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		ORSOVA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	450	Teren împrejmuit gard plasa 4-5; neimprejmuit 1-4, 5-19-1
<b>TOTAL</b>		<b>450</b>	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
<b>TOTAL</b>			

Suprafata totala masurata a imobilului = 450 mp  
 Suprafata din act = 3414 mp

Executant S.C. TOPODEM S.R.L.

Confirma prezenta si corectitudinea la teren, conform planului de amplasament si a planului de delimitare a terenului, in baza datelor cadastrale si a planurilor de teren, in vederea realizarii actului de teren.

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Zona RO-B-J  
 NR.0524/01.09.2016  
 S.C. TOPODEM S.R.L.  
 Clasa III  
 Data: 22.08.2019

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Seria RO-MH-F  
 Nr. 001122.02.2019  
 DUCĂŢ  
 FLORENTIN-BOGDAN  
 Categoria B

Inspector

Confirma introducerea imobilului in baza de date integrate si scrierea planului cadastral.  
 Semnatura si pecete



22-08-2019  
 Oficiu de Cadastru și Terenuri al. Municipiului Orsova  
**CRUGERU PETRE**  
 CONSILIER

Stampa BCFI

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA  
C.I.F.: 4337603  
RAPORT DE EVALUARE NR 21

TEREN INTRAVILAN 450 mp, nr. cadastral 53952  
Zona Coramnic, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti  
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren intravilan

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 1 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-mun-orsova/70571697877h73l3ee47fiifd33g4efh.html>

Teren intravilan mun. orsova  
Mehedinti, Orsova Vezi pe harta

15.500 EUR



0732193066

Mesaj Fac

Visualizat: 240

Reportaza

Floren

Vezi toate anunturile

Trimite

Distribuie anuntul pe

f t c

Specificatii

Suprafata terenului 970,0 m<sup>2</sup> Front stradal 24,75

Descriere imobiliara

Teren intravilan Mus. Orsova, suprafata de 970 mp, front stradal 24,75 m, ideal pentru casa de vacanta are drum acces si iesire la Goful Cerna, cu tot cu proiect achitat. Pret : 15 500 euro; Tel.0732193066

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

Informatii obtinute telefonic: 0732193066 – Floren										
Data	11.08.2019	Ora	18.30	Tip tranzactie:			Oferta		Vanzare	X
Pret unitar	15,98 Euro / mp			Suprafata de teren			970 mp			
Deschidere	24,75 m	Lungime	39,19	Latime	12 m	Raport laturi		0,63		
Drept de proprietate transmis				Deplin	X					
Localizare Coramnic la Sud de Cerna										
Drum Acces	Asfaltat	Pietruit	X	Pământ	Topografia	Plan	In pantă	X		
Cea mai bună utilizare				Agricol	Comercial	Rezidential X				
Utilitati	Retea de gaze	Retea de apă		Retea electrică	X	Retea canalizare				
Pret Negociabil			Da	X	Nu	Conditii de finantare		Cash	La piata	X
Conditii de vanzare				Obiective			X	Subiective		
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare				Nu este cazul		X	Da			
Constructii 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 21

TEREN INTRAVILAN 450 mp, nr. cadastral 53952  
Zona Coramnic, Municipiul Orsova, Județul Mehedinți  
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

**ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE**

Comparabila 2 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-la-apa/e34gh893eh6e75i1dd52di1d1i3d4f7i.html>

Vând teren la apă  
Mehedinți, Orsova    Vezi pe harta

12 000 EUR

0741071641

Mergi    Fa oferta

Utilizator: 2654  
Raporteaza

Nicu Marius  
Vezi toate anunțurile

Distribuie anunțul pe

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-la-apa/e34gh893eh6e75i1dd52di1d1i3d4f7i.html>

Vând teren la apă  
Mehedinți, Orsova    Vezi pe harta

12 000 EUR

0741071641

Mergi    Fa oferta

Utilizator: 2655  
Raporteaza

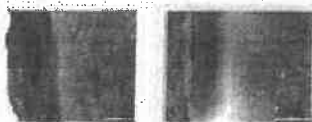
Nicu Marius  
Vezi toate anunțurile

Distribuie anunțul pe

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA  
 C.I.F.: 4337603  
 RAPORT DE EVALUARE NR 21

TEREN INTRAVILAN 450 mp, nr. cadastral 53952  
 Zona Coramnic, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti  
 PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren intravilan

**ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE**



**Specificatii**

Suprafata terenului 486,0 m<sup>2</sup> Front strada 12

**Descriere imobiliare**

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

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

Informații obținute telefonic: 0741 071 641 – Nicu Marius											
Date	11.08.2019	Ora	18,30	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		Coramnic la 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  
RAPORT DE EVALUARE NR 21

TEREN INTRAVILAN 450 mp, nr. cadastral 53952  
Zona Coramnic, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti  
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren intravilan

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 3 <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-orsova-lDc70Md.html#bec90ba9b8>



17 000 €

Negociabil

Trmite mesaj

0755 375 866

Orsova, judet Mehedinti  
Vezi pe harta



Clota

Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Vând teren Orsova

Orsova, judet Mehedinti Adaugat de pe telefon La 19:05, 25 martie 2019.  
Numar anunt: 178987317

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 550 m<sup>2</sup>

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

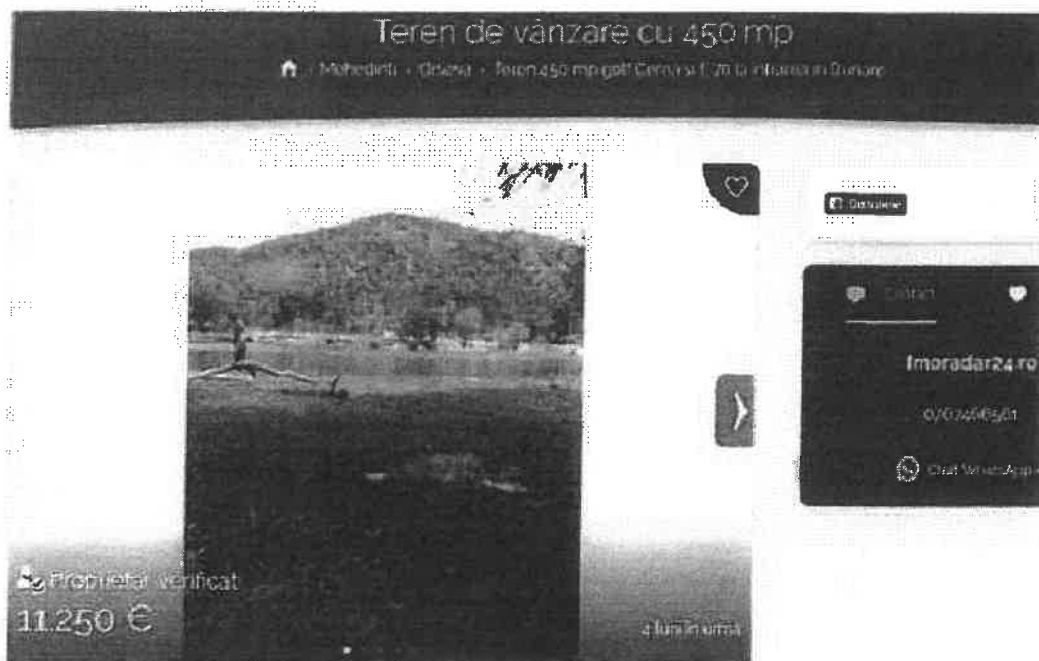
Informații obținute telefonic: 0755 375 866 – Clota											
Data	09.04.2019	Ora	18.00	Tip tranzacție:			Ofertă	Vânzare	X		
Preț unitar	30,91 Euro / mp			Suprafața de teren			550 mp				
Deschidere	12 m	Lungime	46	Lățime	15 m	Raport laturi	0,26				
Drept de proprietate transmis				Deplin	X						
Localizare Coramnic la 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 – Coeficientul de utilizare a terenului			%				

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA  
C.I.F.: 4337603  
RAPORT DE EVALUARE NR.21

TEREN INTRAVILAN 450 mp, nr. cadastral 53952  
Zona Coramnic, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti  
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren intravilan

**ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE**

Comparabila 4 <https://www.imoradar24.ro/anunturi/450-mp-teren-vanzare-orsova-mehedinti-27357052>



Teren 450 mp golf Cerna si E 70 la  
Intrarea in Dunare

Detalii

Preț / m<sup>2</sup>: 25 € Suprafață utilă: 450 m<sup>2</sup>  
Comision: Nu Clasificare teren: Intravilan  
Tipul terenului: Construcții Etaj Nespecificat

Descriere

450 m intravilan cu iesire la golful Cerna la varsarea in Dunare si alta iesire la drumul national  
E70 . zona superbă, vecini ideal pt pescari ...

Informații obținute telefonic: 0741 525 131										
Data	11.08.2019	Ora	19.40	Tip tranzacție:			Ofertă	X	Vânzare	
Preț unitar	25 Euro / mp			Suprafața de teren			450 mp			
Deschidere	20 ml	Lungime	22,5 ml	Lățime	10ml	Raport laturi	0,88			
Drept de proprietate transmis				Deplin	X					
Localizare	E 70 – malul golfului Cerna									
Drum Acces	Asfaltat	X	Pietruit	Pământ	Topografia	Plan	In pantă	X		
Cea mai bună utilizare	Agricol			Comercial			Rezidențial			
Utilități	Rețea de gaze		Rețea de apă		Rețea electrică		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 21

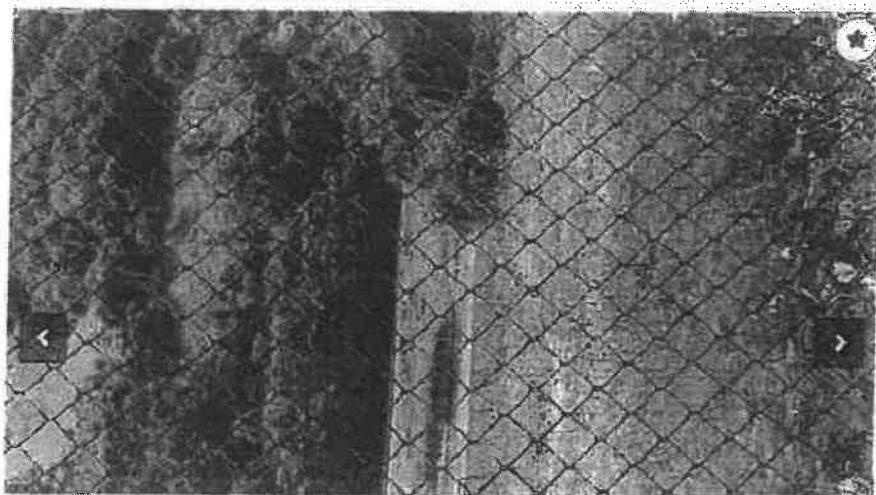
TEREN INTRAVILAN 450 mp, nr. cadastral 53952  
Zona Coramnic, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti  
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren intravilan

**ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE**

Comparabila 5 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/780863747966456.html>

Teren  
9 Mehedinti, Orsova

25 000 EUR



0746899483

Mesaj Fa oferta

Visualizat: 74  
Raporteaza

Voinea Alina  
Vezi toate anunturile  
Alina este...

Distribuieste acest anunt pe

f G+

**Specificatii**

Suprafata terenului **522.0 m<sup>2</sup>**

**Descriere Imobiliare**

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

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

Informatii obtinute telefonic: 0746899483 – Voinea Alina											
Data	09.04.2019	Ora	12,00	Tip tranzactie:			Oferta	Vanzare	X		
Pret unitar	47,89 Euro / mp			Suprafata de teren			522 mp				
Deschidere	15 m	Lungime	34,8m	Latime	15 m	Raport laturi	0,43				
Drept de proprietate transmis				Deplin	X						
Localizare		Coramnic- strada principala									
Drum Acces	Asfaltat	Pietruft	X	Pamant	Topografia	Plan	In pantă	X			
Cea mai bună utilizare				Agricol	Comercial	Rezidential X					
Utilitati	Retea de gaze	Retea de apă	Retea electrică	X							Retea canalizare
Pret Negociabil			Da	Nu	X	Conditii de finantare		Cash	La piata	X	
Conditii de vanzare				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			%				





ANEXA 5 FOTO INSPECTIE



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

TEREN INTRAVILAN 450 mp, nr. cadastral 53952  
Zona Coramnic, Municipiul Orșova, Județul Mehedinți

**ANEXA 5 FOTO INSPECTIE**

