

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

HOTĂRÂREA Nr.10

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și aprobarea concesiunii prin atribuire directă a terenului, înscris în CF nr.54028, în suprafață de 206 m.p., la solicitarea doamnei Pîrvulescu Elena în vederea extinderii construcției existente

Având în vedere referatul de aprobare nr.2143/13.02.2020, raportul compartimentului de resort din cadrul compartimentului de specialitate al Primarului înregistrat la nr.2162/13.02.2020 și avizul comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al municipiului Orșova;

Văzând cererea doamnei Pîrvulescu Elena, înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr.10269 din 30.08.2019, extrasul CF nr.54028 și planul de amplasament și delimitare a terenului cu numărul cadastral 54028, cu suprafața măsurată 206 mp, dezmembrat din terenul înregistrat în extrasul de carte funciară 53863 situat în intravilanul municipiului Orșova, str.Eroilor, în zona Cimitirului Eroilor, 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 206 m.p., situat în municipiul Orșova, strada Eroilor, zona Cimitirul Eroilor, înscris în Cartea Funciară la numărul 54028, 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 Eroilor, zona Cimitirul Eroilor, înscris în Cartea Funciară la numărul 54028, întocmit de expert evaluator ing.Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR, care constituie *anexa nr.2* la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă concesiunea prin atribuire directă a terenului în suprafață 206 mp, situat în municipiul Orșova, strada Eroilor, zona Cimitirul Eroilor, către doamna Pîrvulescu Elena pentru extinderea construcției existente.

Art.4. Pentru suprafața de 206 mp valoarea terenului va fi de 4.625 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 24.02.2020, în municipiul Orșova, județul Mehedinți

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL,
Iancușlovița Elena-Camelia



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
jr. Boțilă Marian

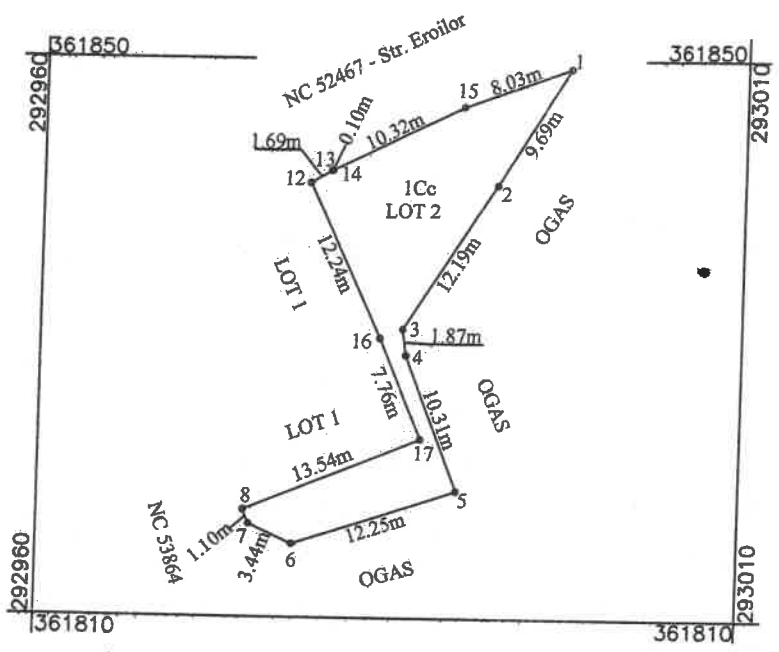
cu obiecțiuni:

lipsă inventar domeniul public, conform Codului administrativ; lipsă raport compartiment administrarea domeniului public și privat

ANEXA NR. 1
la HCL nr. 10/2020

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	206 mp	Intravilan: Str. Eroilor, 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
I	Cc	206	Teren imprejmuit constructie 16-12; restul neimprejmuit
TOTAL		206	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 206 mp
Suprafata din act = 347 mp

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

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



Data: OCTOMBRIE 2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerarii cadastrale

Semnatura si parafa



Data:

04.11.2019

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinți

CRUCERU PETRE
CONSILIER

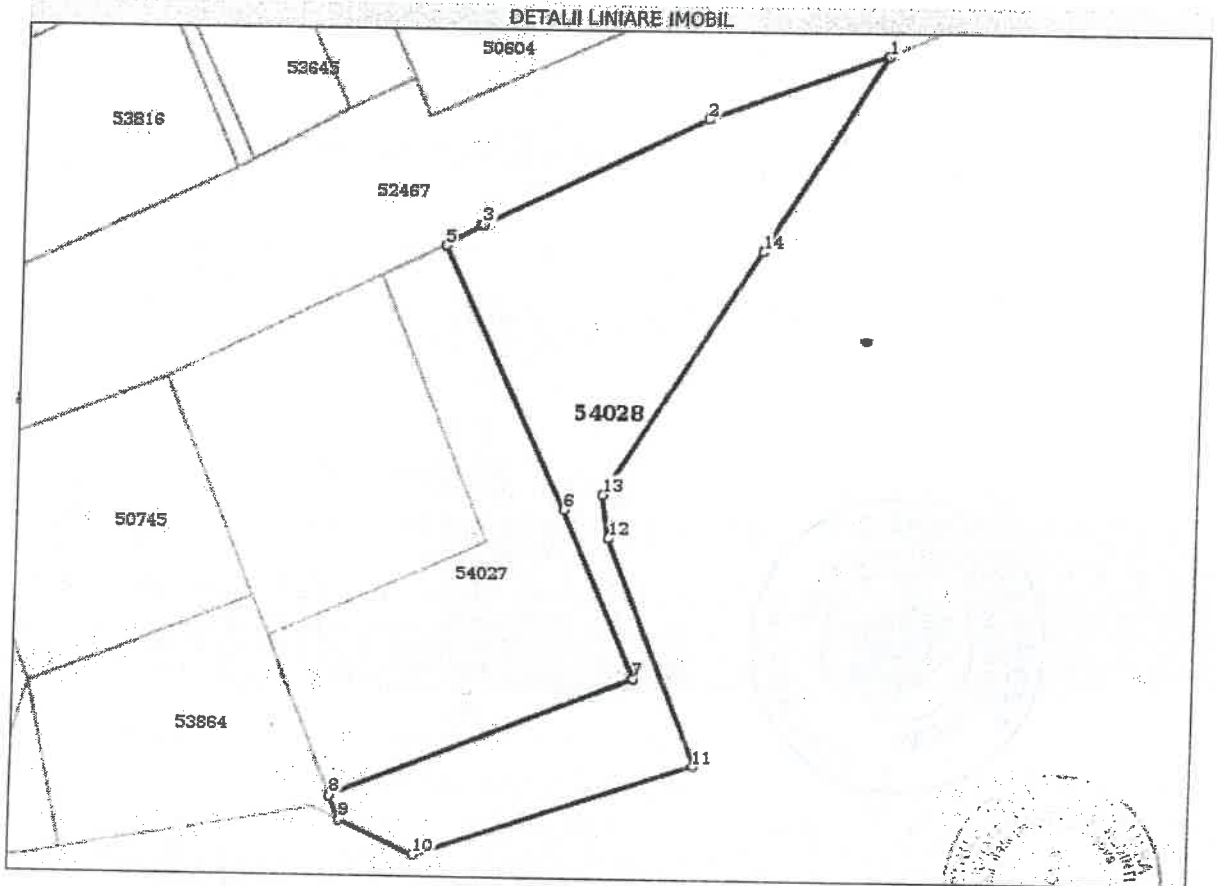
Stampila BCPI

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54028	206	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	206	-	-	-	

Lungime Segmente

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

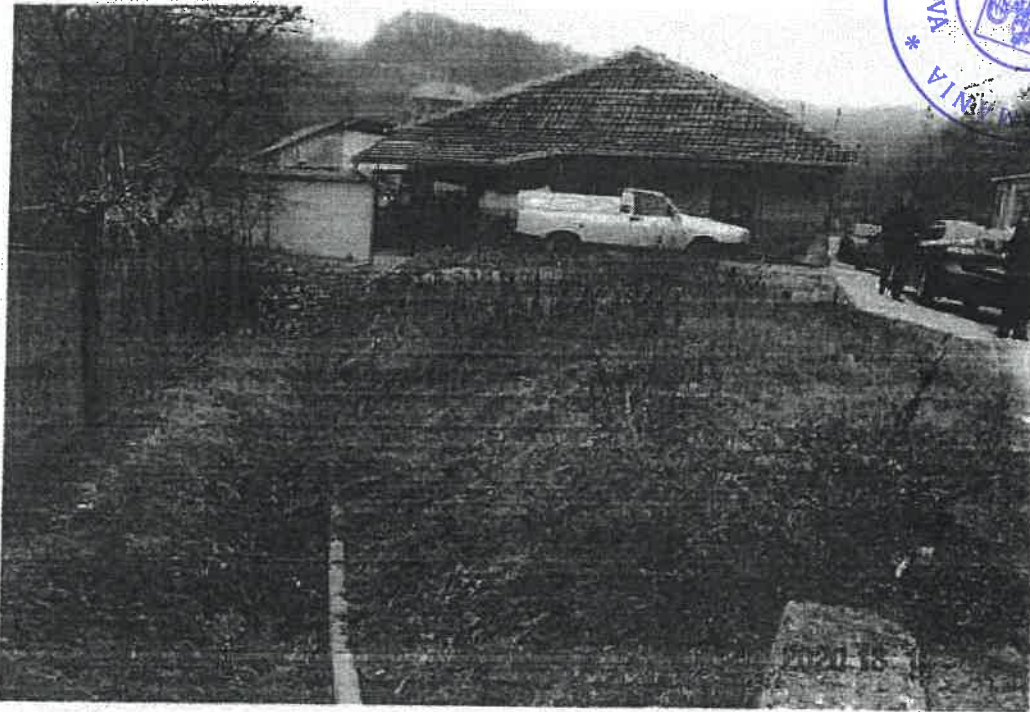
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.029
2	3	10.319
3	4	0.102
4	5	1.689
5	6	12.243
6	7	7.762



ANEXA NR. 2
la HCL nr 10/2020

RAPORT DE EVALUARE NR. 04/17.01.2020

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN 206 mp INUNDABIL 50% DIN SUPRAFAȚĂ
SITUAT ÎN județul MEHEDINȚI,
Municipiul ORSOVA , Str. Eroilor, nr. Cad 54028



Proprietar: **MUNICIPIUL ORSOVA**

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

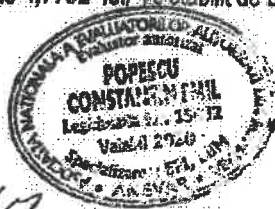
Cliant: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Destinatarul evaluării: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Valoare de piață, evaluată la data de 17.01.2020

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
22,45	4.625	22.103,80

la cursul valutar de 4,7792 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 17.01.2020



Constantin Emil Popescu
Evaluator Autorizat

Detale, 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.

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orșova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

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 nepărtinițoare 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 Expertilor Tehnici Judiciari de pe lângă Tribunalul Mehedinți
- ♦ membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor din România din anul 2005 - LEGITIMAȚIA 15432

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



Expert Evaluator: Popescu Constantin Emil



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor evaluare „Proprietate imobiliară / TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cad 54028 situată în Municipiul Orsova, județul Mehedinți”

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

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară în Municipiul Orsova, județul Mehedinți, proprietate a MUNICIPIULUI ORSOVA, TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cad 54028

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 38 de pagini inclusiv anexele. Rezumatul raportului prezintă succint datele de bază ale evaluării și opinia evaluatorului.

În urma aplicării metodelor de evaluare opinia evaluatorului este că, la data de 17.01.2020, valoarea de piață estimată a proprietății TEREN INTRAVILAN situată în Municipiul Orsova, județul Mehedinți, este de:

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
22,45	4.625	22.103,80

la cursul valutar de 4,7792 lei/ 1 euro stabilit de BNR la data de 17.01.2020

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

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

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

6. Raportul a fost elaborat respectând Standardele Internaționale de Evaluare

Drobeta Turnu Severin
17.01.2020



Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan

REZUMATUL RAPORTULUI

1. **Proprietatea evaluată: TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cad 54028, situat în Municipiul Orsova, județul Mehedinți.**
2. **Tipul proprietății: Proprietate imobiliară / TEREN INTRAVILAN INUNDABIL 50 % DIN SUPRAFAȚĂ.**
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 limita terenului.
 - Alimentare cu apă din sistemul centralizat al localității - Da.
 - Retea de canalizare la limita terenului - Nu.
6. **Cea mai bună utilizare: Teren curți-construcții**
7. **Perioada documentării: 17.01.2020**
8. **Perioada inspecției: 17.01.2020**

Data evaluării: 17.01.2020 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (f)

Data raportului de evaluare: 17.01.2020 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (n)

9. **Scopul evaluării:**

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

Evaluare pentru concesiune.

10. **Metode de evaluare utilizate**

a) **Metoda comparațiilor directe**

11. **Rezultatele evaluării:**

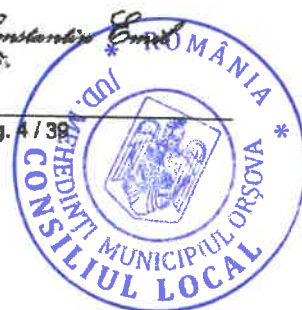
Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
22,45	4.625	22.103,80

12. **Valoarea recomandată:**

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
22,45	4.625	22.103,80

la cursul valutar de 4,7792 lei/1€ stabilit de BNR la data de 17.01.2020

13. **Executantul evaluării:**



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. RECONCILIEREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

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

CAPITOLUL 7. ANEXE. DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE



CAPITOLUL 1. PREZENTAREA GENERALEA

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 206 mp, nr. cad 54028, situată în Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti**, descrisă în prezentul raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este formată din TEREN 206 mp, nr. cad 54028.

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 (potecare);

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.

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orșova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan

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, 206 mp, nr. cad 54028 județul Mehedinți se află în proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, care deține întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

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

1.4. Tipul valorii estimate

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

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

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

Conform art. 29 al acestui standard: „*Valoarea de piață* este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.5. Data estimării valorii și moneda raportului

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

Evaluarea a fost realizată în luna AUGUST 2019 .

Data evaluării este 17.01.2020.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat pentru transpunerea valorii finale în valută este 1 € = 4,7792 lei din data de 17.01.2020.

Data raportului de evaluare este de 17.01.2020.



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan

1.6. Inspectia proprietății

Inspectia directă a proprietății imobiliare TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cad 54028 a fost realizată de către evaluator, la data de 17.01.2020.

Au fost preluate informații legate de proprietatea imobiliară.

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

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

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

SEV 100 Cadrul general art. 29

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

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- *Metoda comparațiilor directe;*

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

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

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piață au fost:

- ◆ Inspectarea amplasamentului;
- ◆ Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- ◆ Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;
- ◆ Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii;
- ◆ Determinarea valorii de piață.

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

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

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

- ◆ Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietariul imobilului;
- ◆ Informații existente în bibliografia de specialitate;



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

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan

RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

- 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;



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orșova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 PIEȚEI IMOBILIARE

2.1. Piața imobiliară și caracteristicile sale

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

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

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

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

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

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

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

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă cu un coeficient scăzut de poluare, motivat și de o densitate scăzută a circulației rutiere. Zona se constituie într-o zonă Rezidențială, având construcții 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 206 mp, nr. cad 54028), 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 stimulii termen lung sau pe termen scurt.

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

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

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

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



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

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, 206 mp, nr. cad 54028:



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. 10239/ 20.11.2018

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:



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR.04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

• **mijloace de transport în comun: -;**

• **utilitățile asigurate:**

- alimentare energie electrică la limita terenului.
- alimentare cu apă în sistem centralizat: la limita terenului.
- canalizare: la limita terenului.

3.2. Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliară este formată din: **TEREN INTRAVILAN – 206 mp**

Terenul este intravilan.

Terenul dispune de următoarele utilități:

- alimentare energie electrică la limita terenului.
- alimentare cu apă în sistem centralizat: DA
- canalizare: DA

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**.



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

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 16 EUR/mp și 200 EUR/mp, iar tranzacțiile încheiate în urma negocierilor s-au perfectat la valori mai mici cu până la 5%.

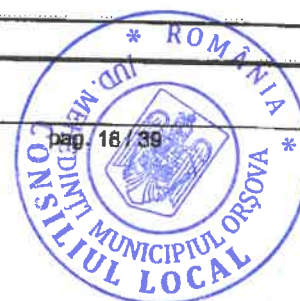


Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren Intravilan

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		19.000	9.000	22.000
	Suprafata (mp)	206,00	400,0	420,0	1.489,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		47,50	21,43	14,78
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,38	-1,07	-0,74
	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%.			
2	Drept de proprietate transmis	utilizare 49 ani	deplin	deplin	deplin
	Ajustare (%)		10%	10%	10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		4,51	2,04	1,40
	Valoare ajustata (EUR/mp)		49,64	22,39	15,44
	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)		49,64	22,39	15,44
	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)		49,64	22,39	15,44
	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)		49,64	22,39	15,44
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de piata	17.01.2018	17.08.2019	17.08.2019	17.08.2019
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			

Expert evaluator autorizat ANEVAR: ing. POPESCU CONSTANTIN EMIL - 17.01.2020



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren Intravilan

		strada Eroilor la sud de cimitir pe malul apei cu pericol de inundare si eroziune de mal	Str Liniştii	Strada Eroilor la sud de cimitir pe malul apei cu pericol de inundare si eroziune de mal	strada Eroilor lângă cimitir
7	Localizare				
	Ajustare (%)		-10,0%	10,0%	-2,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-4,96	2,24	-0,31
	Justificare ajustare	Se ajustează cu -10% locațiile terenurilor funcție de influența datorată pârâului din sudul proprietății/ zonă inundabilă. Zona străzii Liniştii este mai căutată la vânzare decât zona de lângă cimitir. Comparabila 2 este lângă proprietatea de evaluat. Comparabila 2 are o zidire de mal cu pericol de surpare motiv pentru care se ajustează cu 10 %			
8	Acces teren	Drum neamenajat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum neamenajat
	Ajustare (%)		-2,0%	-2,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,0	-0,4	0,0
	Justificare ajustare	Se ajustează condițiile de acces la teren cu 2 % pentru drumul asfaltat față de drumul neamenajat			
9	Suprafata	206,00	400,00	420,00	1.489,00
	Diferența suprafața teren (mp)		-194,0	-214,0	-1.283,0
	Ajustare (%)		1,94%	2,14%	12,83%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,96	0,48	1,98
	Justificare ajustare	Pentru teren de suprafață mică se ajustează pozitiv, prețul unitar al terenului, cu o sutime din diferența de suprafață			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	1,4	0,3	1	0,15
	Ajustare (%)		2,00%	0,00%	2,00%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,99	0,00	0,31
	Justificare ajustare	Se ajustează pozitiv cu 2 % pentru raport aproap de 1 %			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Partial
	Ajustare (%)		-4,0%	-8,9%	3,2%
	Valoarea ajustare cumulata (EUR/mp)		-2,00	-2,00	0,50
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
11,1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,5

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedintii
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren Intravilan

11,4	Retea de canalizare	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		-2,0	-2,0	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	Construcții demolabile pe teren	Da	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		-4,6%	-0,10	0,29
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,27	-2,27	4,53
	Justificare ajustare	Se estimează o valoare de 1500 euro pentru demolarea construcției de pe terenul comparabilei 3 1500/ 22000 = 6,8%. Se estimează o valoare de 500 euro pentru demolarea construcției de pe terenul DE EVALUAT 500/22000= 2,27%			
14	Alți factori	Fara interdictii de construire	Fara interdictii de construire	Are o zidire de mal in curs de cadere putand sa blocheze albia raului si sa afecteze proprietatile din aval	Fara interdictii de construire
	Ajustare (%)		0%	20%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	4,5	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		-3,76	4,51	8,41
	Ajustare NETA (%)		-8,3%	22,2%	59,9%
	Ajustare BRUTA		16,69	13,95	9,03
	Ajustare BRUTA (%)		37,0%	68,5%	64,3%
	Numar ajustari (diferite de zero)		7	7	6
	Valoare ajustata ajustata (EUR/mp)		43,37	24,87	22,45
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	22,45			
	Valoare teren (EUR)	4.625			
	Valoare teren (LEI)	22.103,80			
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	17.01.2018			
	1 EUR=	4,7792			



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR: 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orșova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan

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:

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
22,45	4.625	22.103,80

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 206 mp, nr. cad 54028:

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
22,45	4.625	22.103,80

6.2. Reconcilierea rezultatelor. Concluzii. Opinia evaluatorului

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață estimată la data de 17.01.2020 propusă pentru proprietatea imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN, 206 mp, nr. cad 54028 proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, este în opinia evaluatorului de:

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
22,45	4.625	22.103,80

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 4,7792 lei/ 1 Euro stabilit de BNR la data de 17.01.2020

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 IANUARIE 2020 ;

⇒ 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;

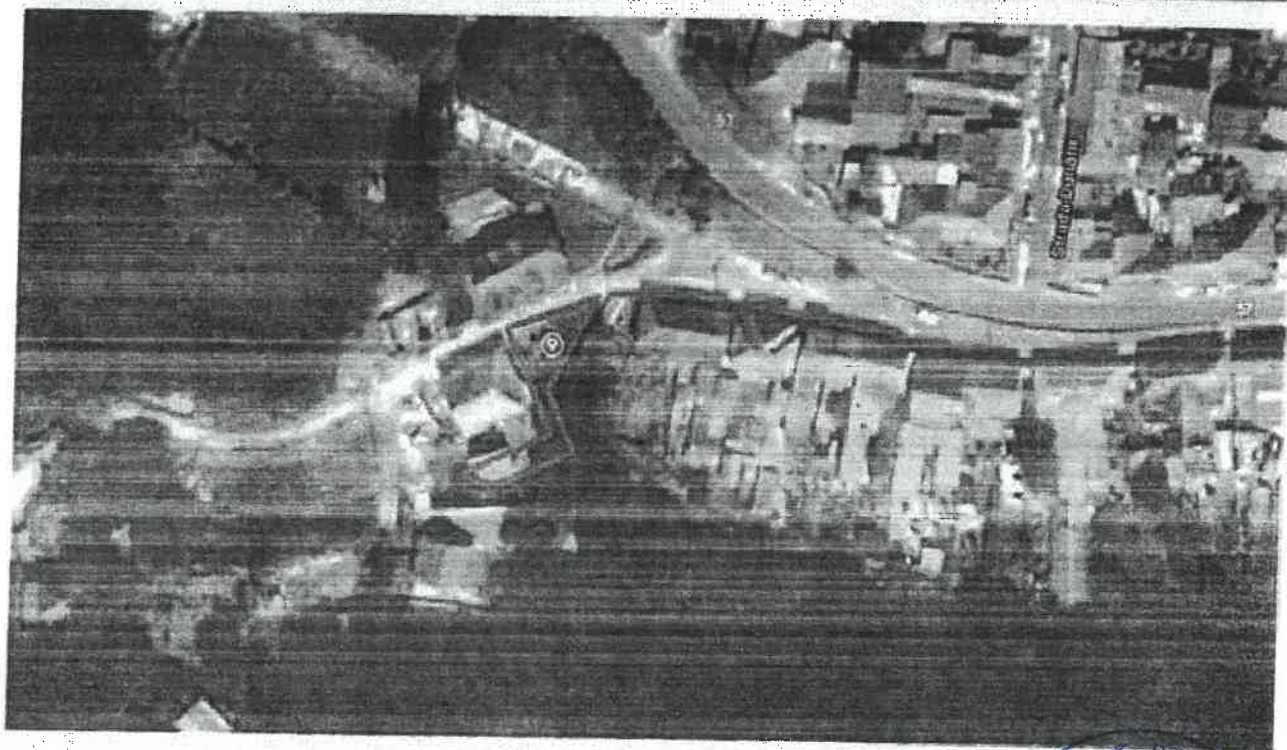
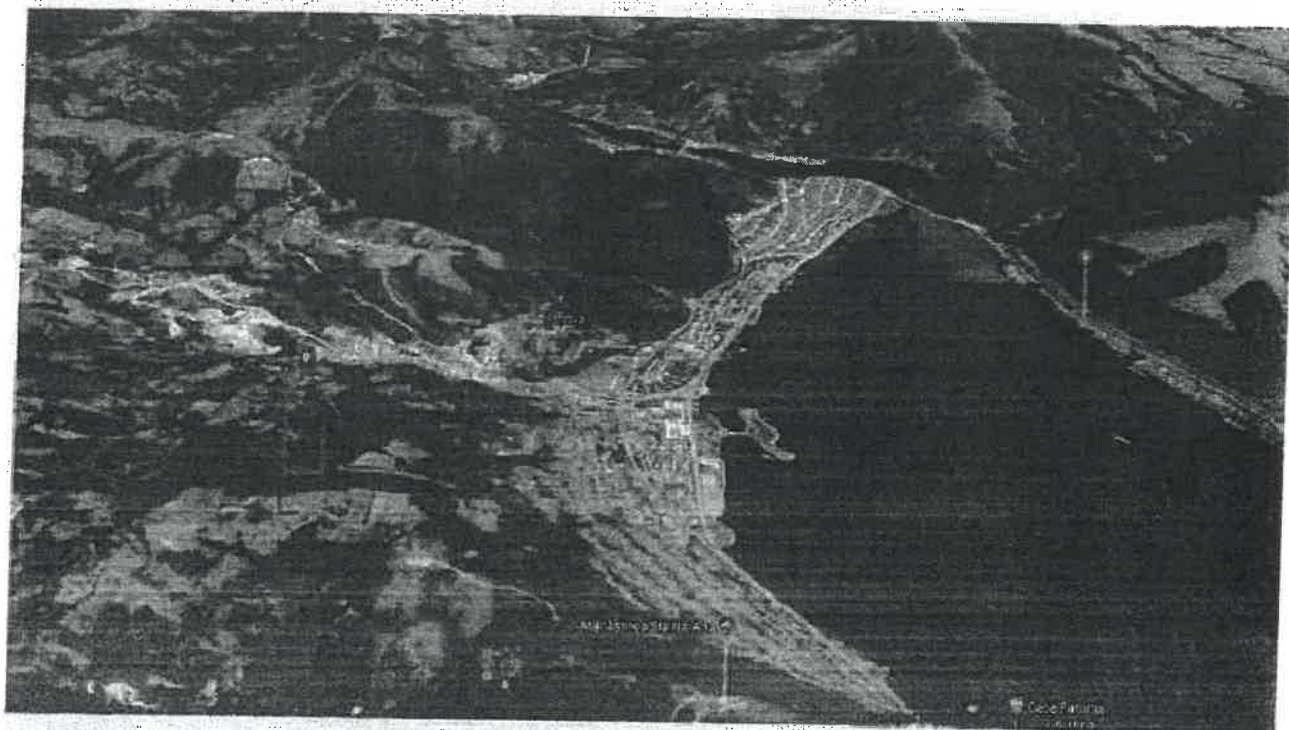


Ceșcut Evaluator Popescu Constantin Emil



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 1 LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54028 Orsova



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54028	206	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11276 / 18/11/2019 Act Notarial nr. 1986, din 14/11/2019 emis de Opirsor Dumitru; Act Administrativ nr. 10344, din 24/10/2019 emis de OCPI Mehedinti;	
B1 Se înființează cartea funciara 54028 a imobilului cu numărul cadastral 54028/Orsova, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 53863 înscris în cartea funciara 53863;	A1
Act Administrativ nr. 8061, din 07/07/2016 emis de PRIMARIA ORSOVA; Act Administrativ nr. anexa 3, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Orsova, din 12/09/2002 emis de Guvernul Romaniei;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ORSOVA, domeniu public; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53863/Orsova, inscrisa prin Incheierea nr. 10239 din 20/11/2018; pozitie transcrisa din CF 50520/Orsova, inscrisa prin Incheierea nr. 4686 din 10/08/2016;	

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciara Nr. 54028 Comuna/Oraș/Municipiu: Orsova

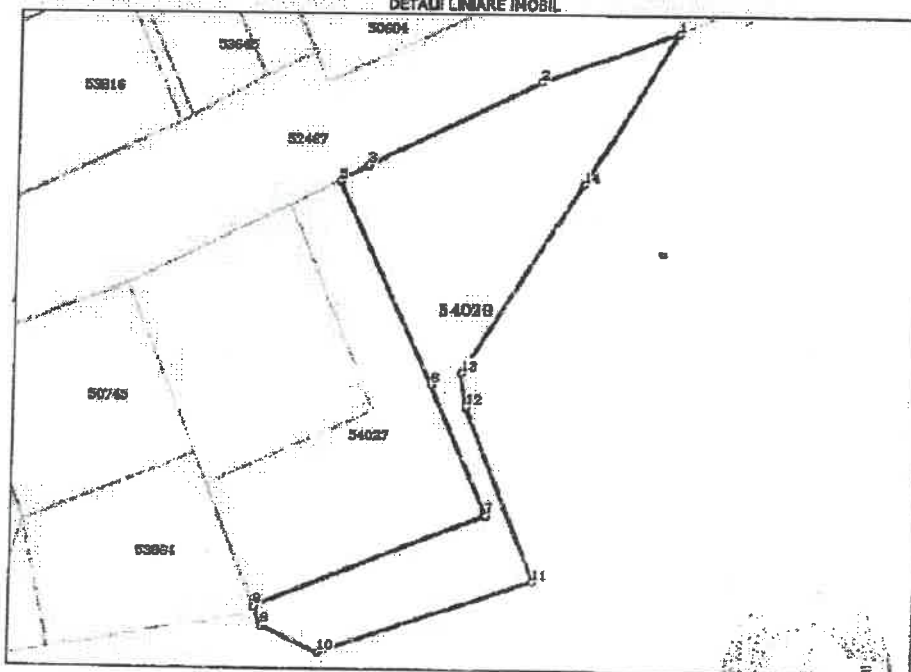
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
54028	206	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	206	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	8,029
2	3	10,319
3	4	0,102
4	5	1,889
5	6	12,243
6	7	7,762



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

Extracut pentru informatia clientului si in scopuri de evaluare

Pagina 2 din 3

Revisiune 1.0

Carte Funciară Nr. 54028 Comuna/Draș/Municipiu: Orsova

Punct Inceput	Punct Sârșit	Lungimea segment m (m)
7	8	13.541
8	9	1.089
9	10	3.441
10	11	12.246
11	12	10.309
12	13	1.87
13	14	12.188
14	1	8.688

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Steree 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.

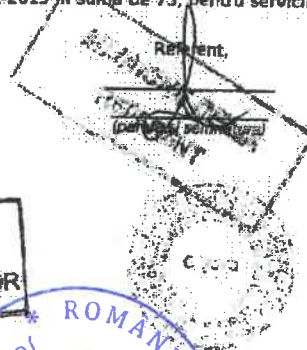
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanța internă nr.156852/10-12-2019 în sumă de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
11-12-2019
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator:
ILEANA IONESCU

(până la semnătura)

IONESCU ILEANA
ASISTENT REGISTRATOR



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	206 mp	Intravilan: Str. Eroilor, Mun. Orșova, jud. Mehedinți
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		ORSOVA

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	206	Teren imprejmuit constructie 16-12; restul neimprejmuit
TOTAL		206	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 206 mp
 Suprafata din act = 347 mp

<p>Executant S.C. TOPODBM S.R.L.</p> <p><small>Conform executiei masurarilor la teren, corectitudinei intocmirii documentelor cadastrale si corectitudinii actelor cadastrale din teren:</small></p> <p style="text-align: center;">Semnatura si stampila</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="text-align: center;"> </div> </div> <p style="text-align: center;">Data: OCTOMBRIE 2019</p>	<p style="text-align: right;">Inspector</p> <p><small>Conform introducerii imobilului in baza de date integrate si actualizate ale sistemului cadastral:</small></p> <p style="text-align: right;">Semnatura si parafa</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: right;">Data: 04.11.2019</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p>
---	--

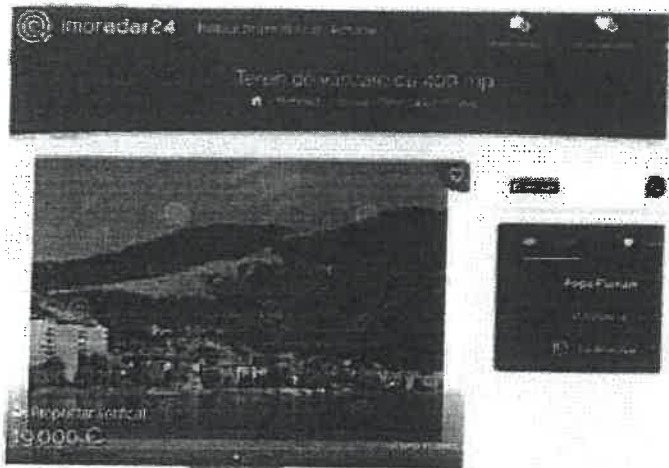
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603

RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren intravilan

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 1 <https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-orsova-mehedinti-26049273>



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-orsova-mehedinti-26049273>

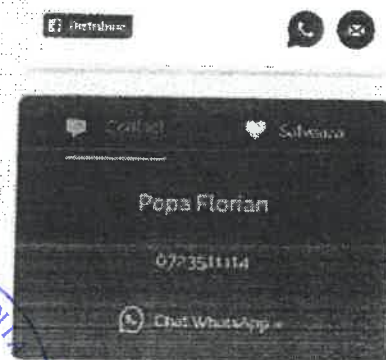
Teren casa in Orsova

Detalii

Preț / m ² :	47,5 €	Deschidere stradă:	11 m
Suprafață utilă:	400 m ²	Comisioane:	Nu
Clasificare teren:	intravilan	Tipul terenului:	Construcții

Descriere

Teren casa in Orsova in zona Nord pe strada Linistei. 400 mp, apa, canal, curent, asfalt, priveliste superba.



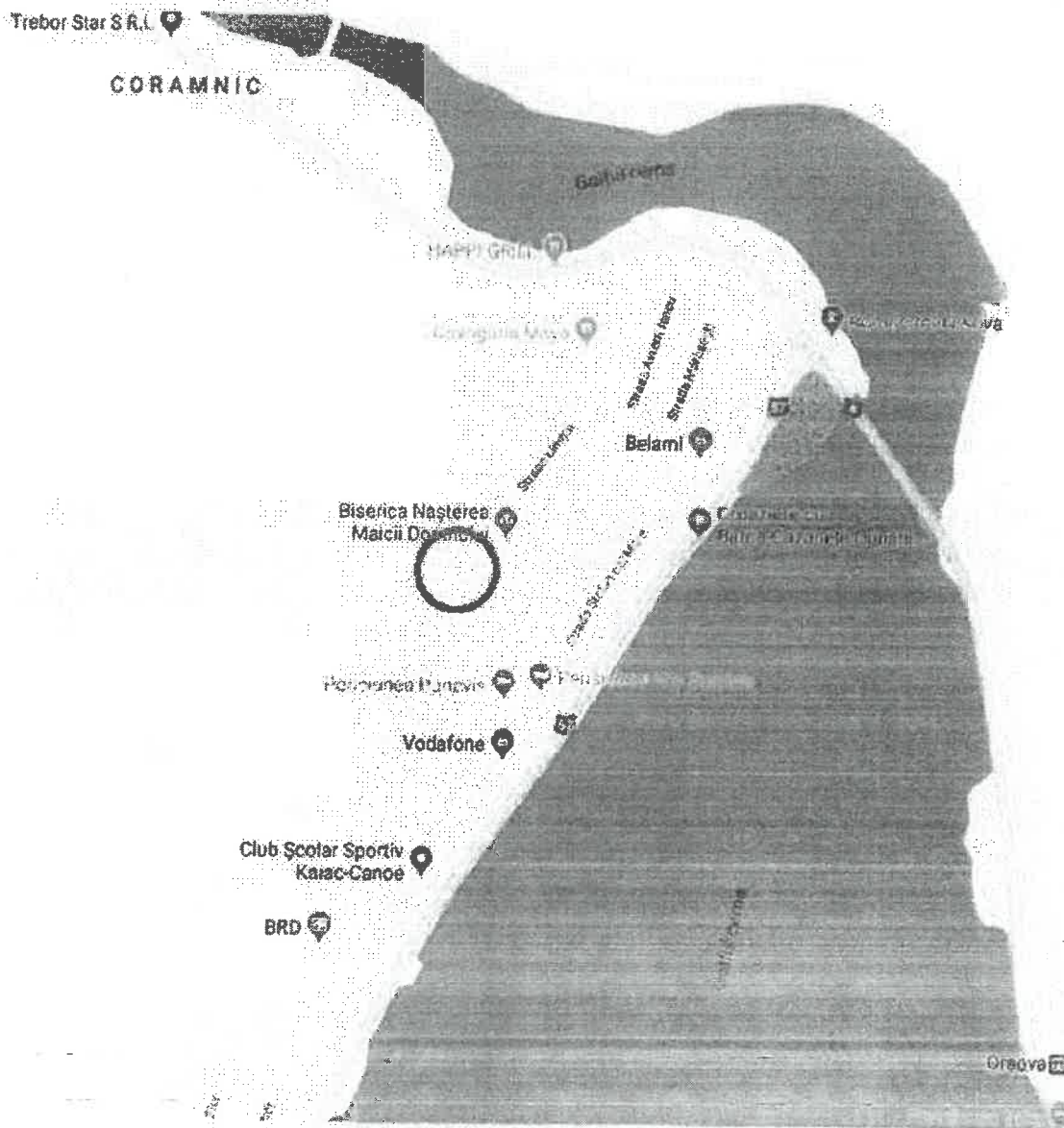
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603

RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti

PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren Intravilan

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE



Informații obținute telefonic. POPA Florian - 0723 511 114										
Data	17.01.2020	Ora	12,00	Tip tranzacție:			Ofertă	Vânzare	X	
Preț unitar	47,50 Euro / mp			Suprafața de teren			400 mp			
Deschidere	11 ml	Lungime	36,36 ml	Lățime	11 ml	Raport latură	0,30			
Drept de proprietate transmis				Deplin	X					
Localizare	Strada Linistii									
Drum Acces	Asfaltat	X	Pietruit		Pământ		Topografia	Plan	In pantă	X
Cea mai bună utilizare				Agricol		Comercial		Rezidențial	X	
Utilități	Rețea de gaze		Rețea de apă	X	Rețea electrică	X	Rețea canalizare	X		
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										
POT - Procentul de ocupare a terenului				%	CUT - Coeficientul de utilizare a terenului					

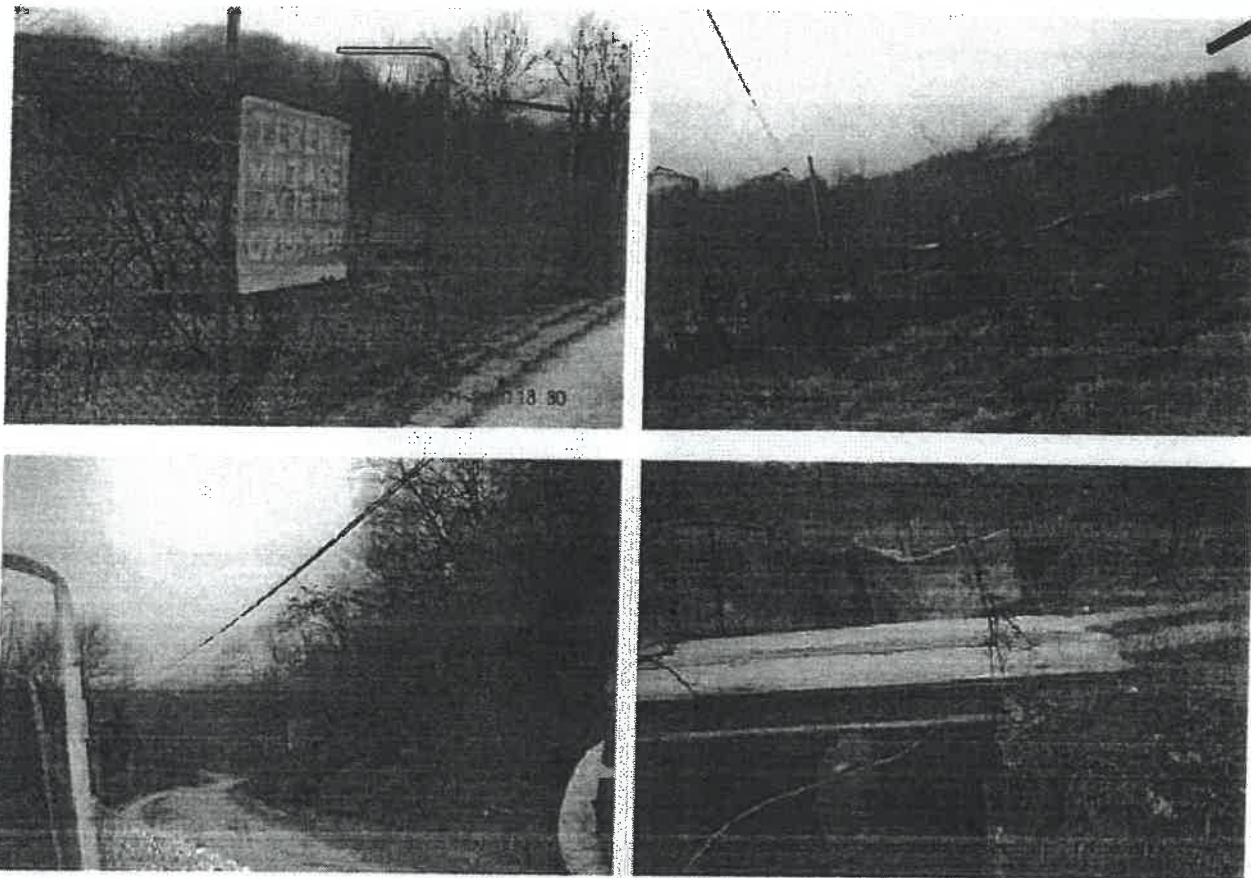


Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
 C.I.F.: 4337603
 RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
 strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
 PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren intravilan

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 2



Informații obținute telefonic: - 0739 470 833										
Data	17.01.2020	Ora	19,30	Tip tranzacție:			Ofertă	X	Vânzare	
Preț unitar	21,43 Euro / mp			Suprafața de teren			420 mp			
Deschidere	11 m	Lungime	36,36 m	Lățime	11 m	Raport laturi	0,30			
Drept de proprietate transmis				Deplin		X				
Localizare Strada Eroilor, la sud-est de cimitir lângă pârâu cu susținere de maluri care poate bloca pârâu										
Drum Acces	Asfaltat	X	Pietruit	Pământ	Topografia	Plan	In pantă	X		
Cea mai bună utilizare				Agricol	Comercial	Rezidențial X				
Utilități	Rețea de gaze	Rețea de apă	X	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		Da X				
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 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren intravilan

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-intravilan-Mun-Orsova/7b016370786f6751.html>

publi24.ro

Teren intravilan mun. orsova

Mehedinti, Orsova

Contul meu Favorite Linare Gratuita Ajutor Adau

22 000 EUR

0732193066

Mesaj Fa ofe

Vizualizari: 312

Raportaza

floren

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 1489,0 m²

Descriere imobiliară

Teren intravilan in Mun. Orsova, curti constructii, drum acces asfaltat pana la limita de proprietate, curent, apa (exista o fantana), constructie (cofiaba), pe langa proprietate curge un parau, suprafata totala teren 1489 mp si constructia 32 mp. Pret: 17 euro /mp neg(25 000 euro) Tel: 0732193066, suprafata totala: 1489

Informatii obtinute telefonic: Floren - 0732 193 066										
Data	17.01.2020	Ora	13,30	Tip tranzactie:			Oferta		Vanzare	X
Pret unitar	14,77 Euro / mp			Suprafata de teren			1.489 mp			
Deschidere	15 ml	Lungime	99 ml	Latime	15 ml	Raport laturi	0,15			
Drept de proprietate transmis				Deplin	X					
Localizare	Strada Eroilor, langa cimitir									
Drum Acces	Asfaltat	Pietruit	Pamant	X	Topografia	Plan	In pantă	X		
Cea mai buna utilizare	Agricol		Comercial		Rezidential X					
Utilitati	Retea de gaze	Retea de apa	Retea electrica		X	Retea canalizare				
Pret Negociabil	Da	Nu	X	Conditii de finantare		Cash	La plata	X		
Conditii de vanzare			Obiective			X	Subiective			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare				Nu este cazul	X	Da				
Constructii 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 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren intravilan

ANEXA 3 OFERTE TREREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 4 <https://www.multecase.ro/vanzare-teren-orsova-orsova-mehedinti/13735079>

Vanzare Teren Orsova , 5000 €

De vanzare

5000 €

Contact:

0741525131



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

Caracteristici:

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

Informații obținute telefonic: 0741 525 131											
Data	17.01.2020	Ora	13,00	Tip tranzacție:				Ofertă	X	Vânzare	
Pret unitar	50 Euro / mp			Suprafata de teren				100 mp			
Deschidere	10 ml	Lungime	10 ml	Lățime	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		Rezidențial		X			
Utilități		Rețea de gaze		Rețea de apă		X	Rețea electrică		X	Rețea canalizare	
Pret Negociabil		Da	X	Nu		Condiții de finanțare		Cash		La 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-Coefficientul de utilizare a terenului		%					



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 5 <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-|DcDckb.html>



110 €
Negociabil

Trimite mesaj

0720 294 107

Orsova, Judet Mehedinți
Vezi pe harta

Cristina Papava
Pe site din mar 2014

Anunțurile utilizatorului

Vand teren intravilan

Orsova, Judet Mehedinți Adăugat de pe telefon La 12.04.20 15 kGo 2019. Numar anunt: 4P16SS270

Amplasament Distribuție

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafața teren 250 m²

Vand teren in Orsova:

Microsoft Java Et
The world is your oyster
Microsoft has the on
and the security no
102,20 RON
Cumpără

ARIC Survival Ex
ARIC Survival Ex
apropo de survival
De plăcerea romanilor
26,87 RON
Cumpără



Informații obținute telefonic: POPA Florian- Voinea Alina										
Data	17.01.2020	Ora	12,30	Tip tranzacție:			Ofertă	Vânzare	X	
Preț unitar	110 Euro / mp			Suprafața de teren			250 mp			
Deschidere	10 ml	Lungime	25 ml	Lățime	10 ml	Raport laturi	0,40			
Drept de proprietate transmis				Deplin	X					
Localizare Strada Ștefan cel Mare										
Drum Acces	Asfaltat	X	Pietruț	Pământ	Topografia	Plan	In pantă	X		
Cea mai bună utilizare				Agricol	Comercial	Rezidențial X				
Utilități	Rețea de gaze	Rețea de apă	X	Rețea electrică	X	Rețea canalizare X				
Preț Negociabil			Da	Nu	X	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-Coefficientul de utilizare a terenului			%			

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR.04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren Intravilan

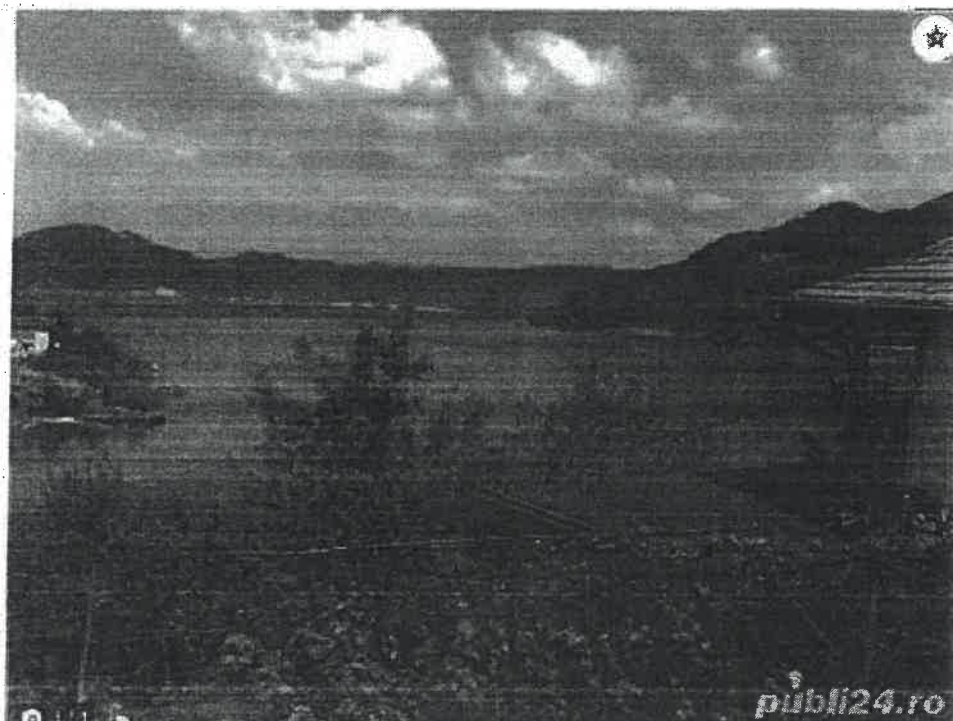
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 6 <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-strada-gratca-localitatea-orsova-judetul-mehedinti/7b006c7071696151.html>

Vand teren strada gratca, localitatea orsova, judetui mehedinti
Mehedinti, Orsova Vezi pe harta

44 000 EUR

0721364501



88 Mesaj Fa

Virtualizat 1763

Reportaza



Popescu Ralu

Vezi toate anuntur

Urmareste

Distribute anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului

1000.0 m²

Numar fronturi

2

Utilitati generale

Apa,Canalizare,Curent

Descriere

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

Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent

Acces:

Amenajare strazi: Asfaltate

Alte caracteristici:

Nr. Fronturi: 2

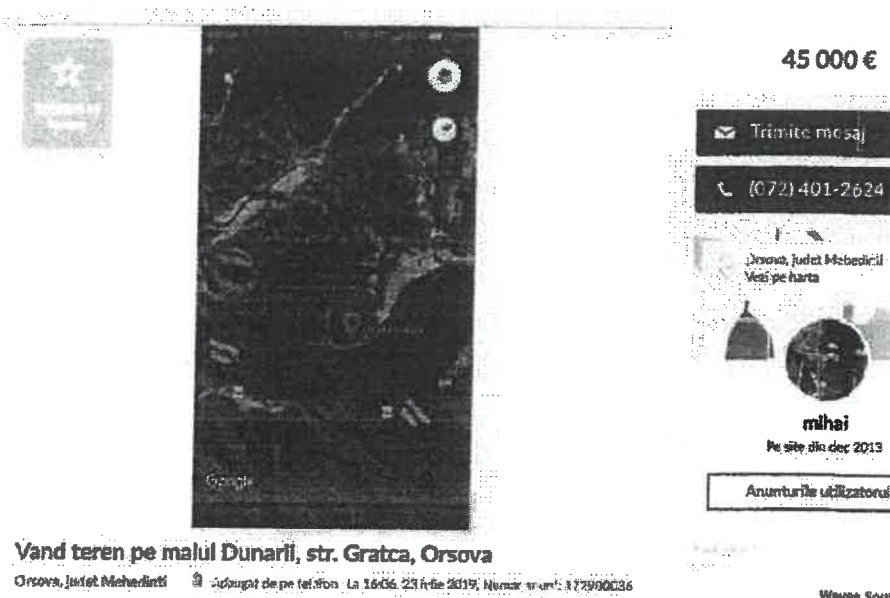


Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 7 <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-pe-malul-dunarii-str-gratca-orsova-IDbHtce.html#bec90ba9b8>



45 000 €


Trimite mesaj

(072) 401-2624

Orsova, Judet Mehedinti
Vezi pe harta

mhai
Pe site din dec 2013

Anunturile utilizatorilor

Vand teren pe malul Dunarii, str. Gratca, Orsova
Orsova, Judet Mehedinti  Cumparat de pe telefon. La 16.06.2019 la ora 19:00, Numar anunt: 37990036

Suprafata utila **351 m²**

Vand teren intravilan in Orsova, str. Gratca, nr. 15. Zona de case de vacanta si pensiuni.

Suprafata 351 mp.

Strada desparte terenul in doua zone:

- spre Dunare 91 mp cu front la Dunare 8,20 m;
- dincolo de drum 260mp cu front stradal 8,20 mp.

Strada asfaltata, retea electrica, canalizare.

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

Pret 45.000 euro

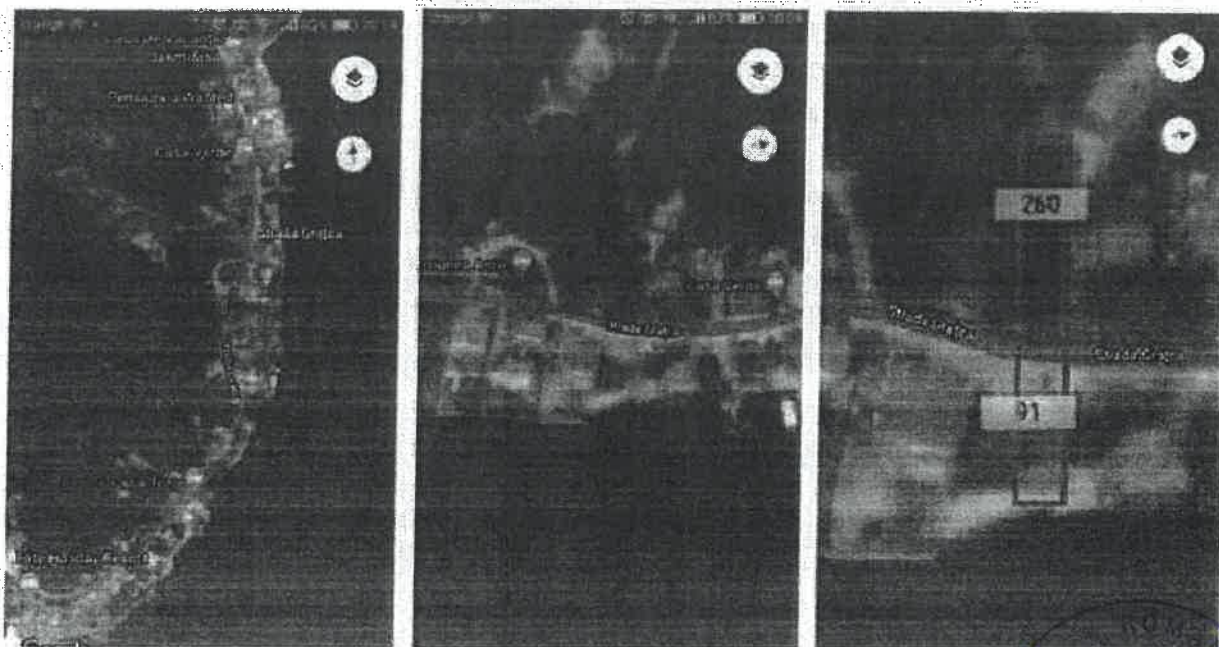
Tel. 724012624 , 758388172



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orșova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

ANEXA 3 OFERTE TRENEN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

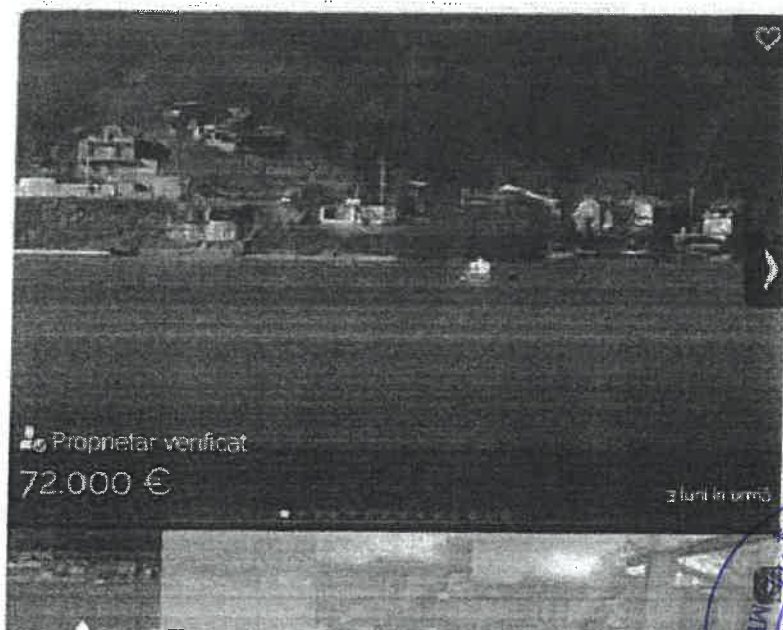


Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren intravilan

ANEXA 3 OFERTE TREREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 8 <https://www.imoradar24.ro/anunturi/603-mp-teren-vanzare-orsova-mehedinti-28569604>



Proprietar verificat
72.000 €

2 luni în urmă



Setorului 2 plus ems

Vand teren Clisura Dunarii

Detalii

Pret / m ² :	119,4 €	Deschidere stradala:	26 m
Suprafata utila:	603 m ²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Constructii
Etaj	Nespecificat		

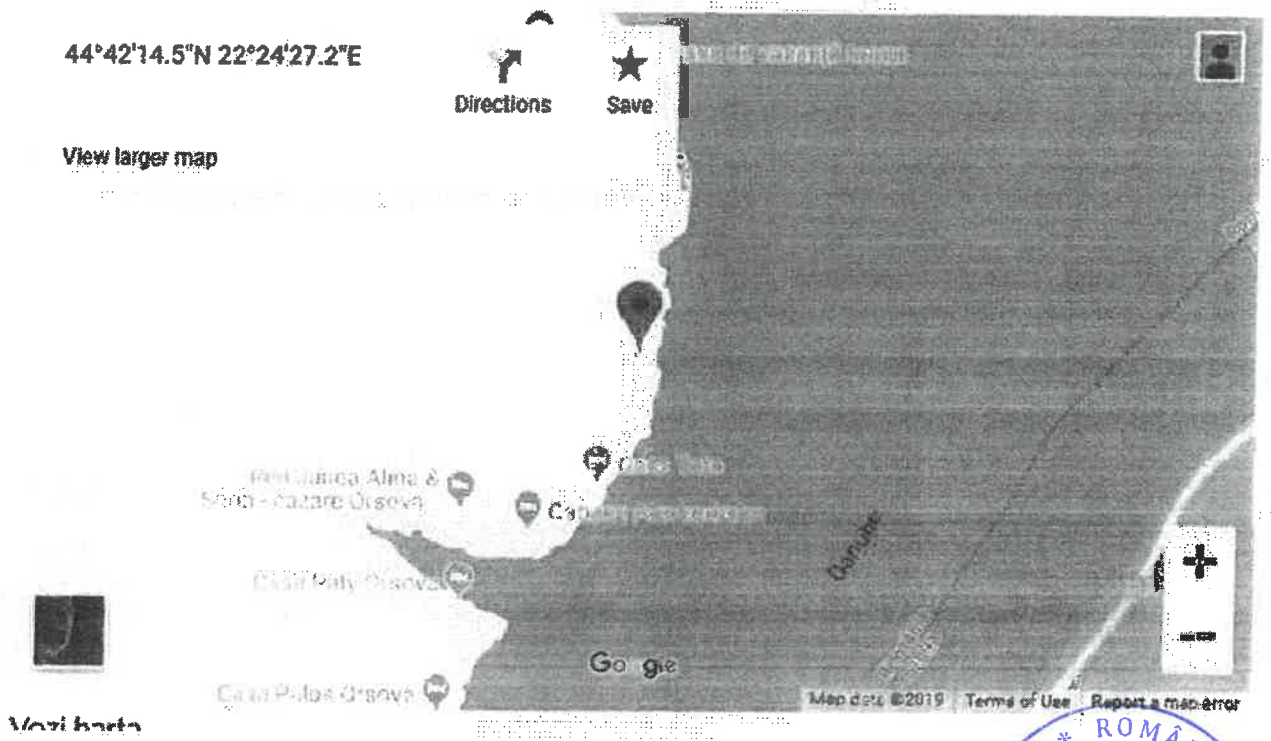
Descriere

Vand teren cu deschidere la Dunare 34 ml in Mun. Orsova, cu constructie inceputa Casa de Vacanta., suprafata totala: 1000 din care 603 in CF Front stradal. 26 Terenul se vinde cu Proiect Autorizat si Casa Intabulata CF

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan

ANEXA 3 OFERTE TRENEN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE



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

RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinți

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan

ANEXA 3 OFERTE TREREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 9 <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-mun-orsova/344g064d89d97175e772d25de810f477.html>

Teren intravilan mun. orsova

Mehedinți, Orsova Vezi pe harta

1 EUR



0732193066

Mesaj Fa oferta

Vizualizat: 268

Raportaza

fioren

Vezi toate anunturile

Publicați

Distribuiți anunțul pe

f s t

Specificatii

Suprafata terenului

1000.0 m²

Front strada

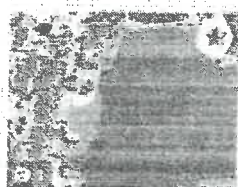
35



Descriere Imobiliare

Teren intravilan Mun. Orsova , langa Carrefour , teren plat, suprafata de 1000 mp, front strada 35 m, pret neg.Tel

Vezi detalii pe www.romimo.ro



teren intravilan mun. orsova

teren intravilan mun. orsova , langa carrefour , teren plat, suprafata de 1000 m ...

Orsova Mehedinți

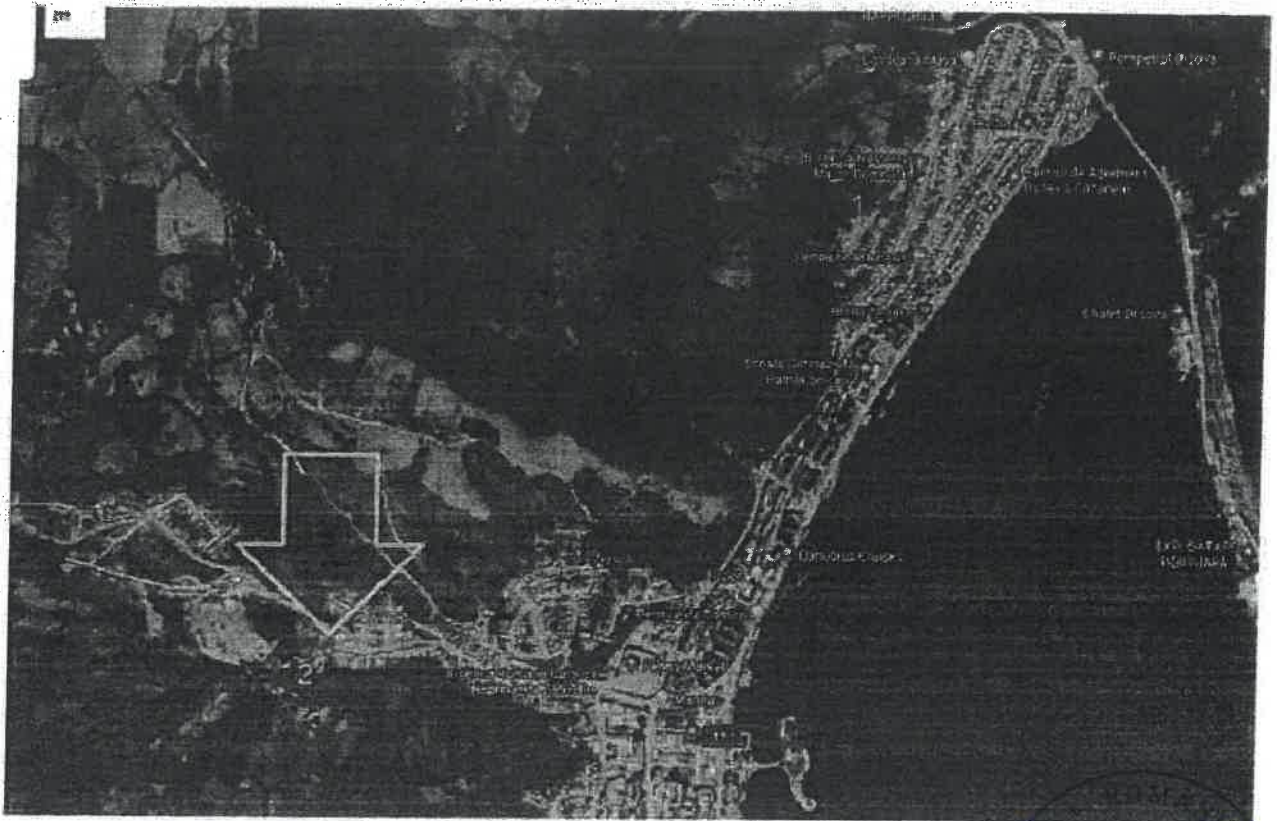
azi 10:01

1 EUR
200-800 EUR

1 000 m²

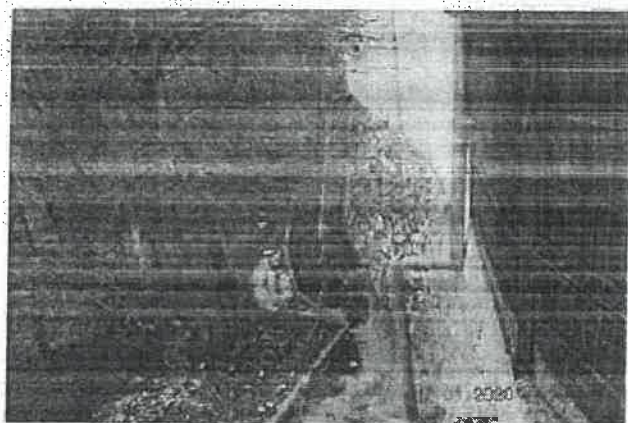
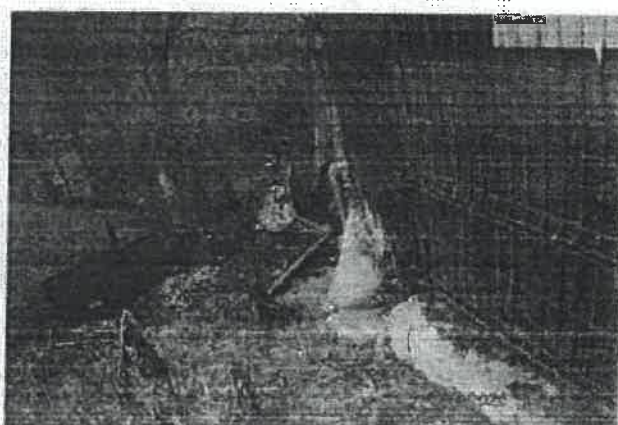
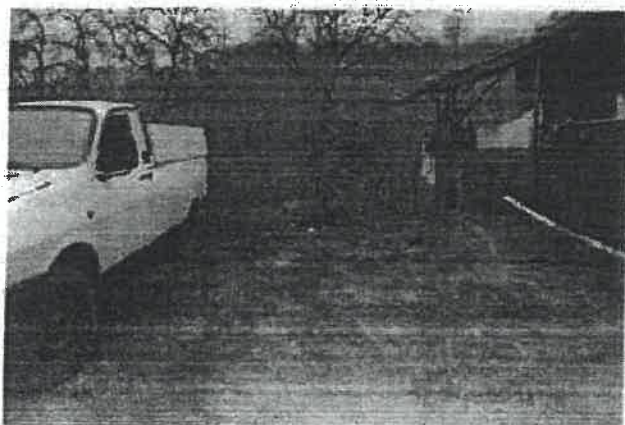
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan
ANEXA 4 LOCALIZARE COMPARABILE



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Judetul Mehedinti
PROPRIETATE IMOBILIARA: Teren Intravilan
ANEXA 5 FOTO INSPECTIE



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 04/2020

TEREN INTRAVILAN 206 mp, nr. cadastral 54028
strada Eroilor, Municipiul Orsova, Județul Mehedinți
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan
ANEXA 5 FOTO INSPECTIE

