

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

HOTĂRÂREA Nr.39 (9)
privind vânzarea terenului, înscris în CF nr.51267, în suprafață de 295 mp,
doamnei Iliescu Cezarina, proprietara construcției edificate pe acesta

Având în vedere referatul de aprobare nr.14580/15.12.2020, raportul compartimentului de resort din cadrul compartimentului de specialitate al Primarului înregistrat la nr.14581/15.12.2020 și avizul comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al municipiului Orșova.

Văzând cererea doamnei Iliescu Cezarina, înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr. 7601 din 15.07.2020, Contractul de concesiune nr.1/10.01.2017 încheiat de doamna Iliescu Cezarina cu Primăria municipiului Orșova 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.129 alin.(2) lit.c), coroborat cu alin. (6) lit.b), art.363 alin.(1) coroborat cu art.364 alin.(1) lit. a) și art.240 alin.(2) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit.(a) și art.240 alin(2) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORȘOVA
HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare a terenului situat în municipiul Orșova, strada Grațca nr.11, în suprafață totală de 295 m.p., înscris în cartea funciară cu nr.51267, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR, care constituie *anexa nr. 1* la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului în suprafață 295 mp, situat în municipiul Orșova, strada Grațca nr.11, către d-na Iliescu Cezarina .

Art.3. Pentru suprafață de 295 mp, valoarea terenului va fi de 15.100 euro, respectiv suma în lei la cursul valutar stabilit de B.N.R la data efectuării plății, conform Raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR și aprobat în prezenta hotărâre.

Art.4. Plata prețului aprobat, se face prin virament în contul unității administrativ teritoriale municipiul Orșova, RO19TREZ46321390207XXXXX, deschis la Trezoreria Statului, cel târziu la data de 19 februarie 2021, la cursul zilei efectuării plății.

Art.5. Se împuternicește Primarul municipiului Orșova, domnul Marius Simion STOICA pentru a semna contractul de vânzare-cumpărare ce urmează a fi întocmit la un birou notarial, taxele notariale urmând a fi suportate de cumpărătoare.

Art.6. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Orșova.

Adoptată astăzi 21.12.2020 , în municipiul Orșova, județul Mehedinți

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL,
Aurelia Daniela OPREA

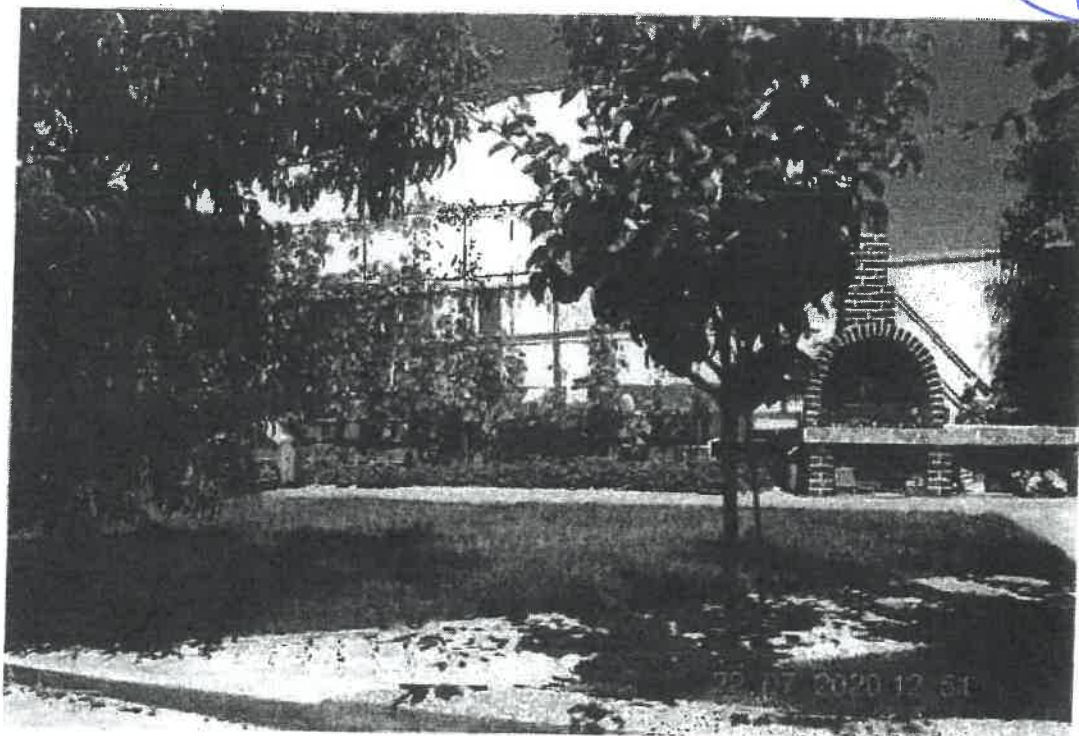


CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
jr. Marian BOTILĂ

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 39 (9) / 21.12.2020

RAPORT DE EVALUARE NR. 23/ 04.08.2020

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN Nr cadastral 51267 – 295 mp
SITUAT ÎN județul MEHEDINȚI,
Municipiul ORSOVA Strada Gratca nr 11



Proprietar: **MUNICIPIUL ORSOVA**

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

Client: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Destinatarul evaluării: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Valoare de piață, evaluată la data de 04.08.2020

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
51,19	15.100	72.995

la cursul valutar de 4,8341 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 04.08.2020



Constantin Emil Popescu
Evaluator

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.

Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*



Popescu

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor evaluare „Proprietate imobiliară / TEREN INTRAVILAN 295 mp, nr. cad 51267 situată în Municipiul Orsova, 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 Orsova, județul Mehedinți, proprietate a MUNICIPIULUI ORSOVA, TEREN INTRAVILAN 295 mp, nr. cad 51267

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

4. Scopul evaluării este „**estimarea valorii de piață**” a proprietății în condițiile transferului de proprietate, vânzarea/ 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 43 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 **04.08.2020**, valoarea de piață estimată a proprietății TEREN INTRAVILAN situată în Municipiul Orsova, județul Mehedinți, este de:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
51,19	15.100	72.995

la cursul valutar de 4,8341 lei/ 1 euro stabilit de BNR la data de 04.08.2020

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
04.08.2020



Expert Evaluator Popescu Constantin Emil

REZUMATUL RAPORTULUI

- 1. Proprietatea evaluată:** TEREN INTRAVILAN 295 mp, nr. cad 51267, situat în Municipiul Orsova, județul Mehedinti.
- 2. Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară.
- 3. Dreptul evaluat:** dreptul întreg de proprietate
- 4. Proprietar:** MUNICIPIUL ORSOVA
- 5. Date generale:**
 - Terenul este intravilan
 - Terenul are un front stradal de 11,2 m
 - Terenul are suprafața inclinată de la Vest la Est
 - Alimentare cu energie electrică 230 V – la limita terenului.
 - Alimentare cu apă din sistemul centralizat al localității - Da.
 - Canalizare - Nu. Construcția amplasată pe teren are fosă septică la limita de Vest a terenului
- 6. Cea mai bună utilizare:** Teren curți-construcții
- 7. Perioada documentării:** 22.07.2020-04.08.2020
- 8. Perioada inspecției:** 22.07.2020

Data evaluării: 04.08.2020 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (f)

Data raportului de evaluare: 04.08.2020 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
51,19	15.100	72.995

12. Valoarea recomandată:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
51,19	15.100	72.995

la cursul valutar de 4,8341 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 04.08.2020

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 295 mp, nr. cad 51267**, situată în Municipiul Orșova, județul Mehedinți, descrisă în prezentul raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este formată din **TEREN INTRAVILAN 295 mp, nr. cad 51267**.

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

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

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

Evaluare pentru concesiune.

Prezentul raport de evaluare se adresează **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ORSOVA** în calitate de client.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (j)

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA**.

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

Conform cerinței Standardului de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), articolul 3 , pentru respectarea cerințelor din SEV 101 de prezentare a documentării necesare pentru elaborarea evaluării, a naturii și sursei informațiilor utilizate, sunt incluse următoarele considerente:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra *proprietății imobiliare* și a oricăror drepturi asociate relevante;
- amploarea oricărei inspecții;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor;
- existența oricăror informații privind starea solului și a fundației;
- responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții.

Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

- C1. Un drept asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:
- (a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;
 - (b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;
 - (c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

Imobilul situat în intravilanul **MUNICIPIULUI ORSOVA, TEREN INTRAVILAN 295 mp, nr. cad 51267** 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 2020** .
Data evaluării este **04.08.2020**.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat pentru transpunerea valorii finale în valută este **1 € = 4,8341 lei** din data de **04.08.2020**.

Data raportului de evaluare este de **04.08.2020**.

1.6. Inspectia proprietății

Inspectia directă a proprietății imobiliare TEREN INTRAVILAN 295 mp, nr. cad 51267 a fost realizată de către evaluator, la data de 22.07.2020.

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 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 imobiliară privind valorile de tranzacționare ale terenurilor libere similare.

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

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

- Evaluarea proprietăților imobiliare, editată de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) și Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL).

Responsabilitatea față de terți:

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului (și reprezentantul acestuia), corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- Prezentul raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizate în raport.
- Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Clauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele descrise în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
 - *Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele care au fost puse la dispoziția evaluatorului*
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a făcut nicio investigație și nici nu a inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau 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 295 mp, nr. cad 51267), 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 chiriile pentru asemenea terenuri sunt mici în localitățile din județul Mehedinți datorită cererii aproape inexistente.

Creșterea interesului pentru un astfel de imobil (cu destinația actuală) este legată de dezvoltarea generală a zonei care să atragă după sine dezvoltarea mai accentuată a mediului de afaceri.

2.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimulipe termen lung sau pe termen scurt.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2019.

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

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

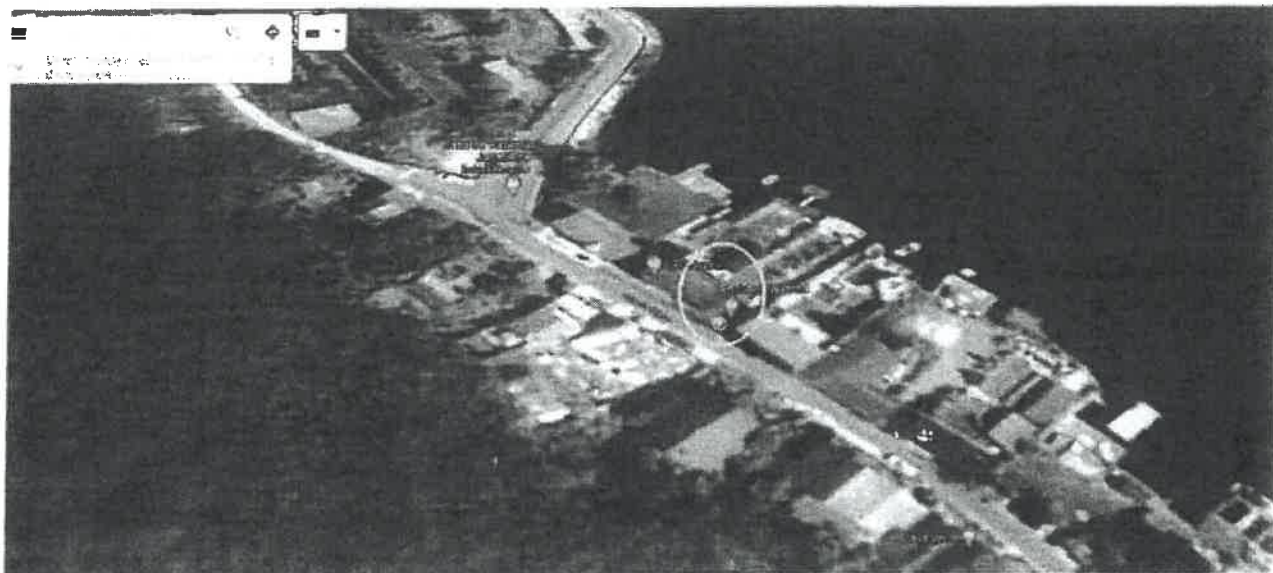
Se preconizează ca tendința a următorilor ani o încetinire a creșterii valorilor proprietăților imobiliare de orice tip, datorită înăsprii posibilităților de finanțare prin credit ipotecar, crizei imobiliare internaționale. Totuși, prețurile se vor menține la un nivel destul de ridicat pentru țara noastră 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.

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, TEREN INTRAVILAN 295 mp, nr. cad 51267;



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. 5372/ 16.09.2016 / TEREN INTRAVILAN 295 mp, nr. cad 51267

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 P+1.
- ◇ Amplasamentul este situat în Zona de sud 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 limita terenului

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

- Rețea de apă : - la limita terenului

3.2. Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliară este formată din:
TEREN INTRAVILAN 295 mp, nr. cad 51267
Terenul dispune de următoarele utilități:

- alimentare energie electrică la limita terenului
- alimentare cu apă în sistem centralizat: DA
- 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 piața 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 piața a imobilului studiat a fost determinată prin Metoda comparațiilor directe;

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

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

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare aflate în vigoare și a codului deontologic al profesiei de evaluator.

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

5.1. Metoda comparației directe

Prin această metodă, se poate determina valoarea unitară a terenului , comparând proprietatea care se evaluează cu alte proprietăți cu caracteristici și dotări similare. Iar tranzacțiile perfectate cu proprietățile similare sunt numite tranzacții comparabile.

Preturile de vânzare ale proprietăților luate în considerare ca fiind comparabile, vor defini un interval de valori în cadrul căruia se va încadra și valoarea proprietății studiate.

Criteriile de comparație necesare pentru a stabili similitudinea proprietăților considerate comparabile cu proprietatea subiect, au în vedere în principal: -drepturile de proprietate transferate; -condițiile financiare; -condițiile de vânzare; -condițiile pieței; -amplasamentul; -caracteristicile fizice; -caracteristicile economice; -utilizarea proprietății;

Datele privind valorile practicate pe piața imobiliară sunt preluate de pe internet, conform anexelor.

Ofertele de terenuri neconstruite în zone similare amplasamentului evaluat, se situează între 9 EUR/ mp și 70 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
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		14.000	19.000	15.000
	Suprafata (mp)	295,00	262,0	400,0	854,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		53,44	47,50	17,56
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,67	-2,38	-0,88
	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)		50,76	45,13	16,69
2	Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		50,76	45,13	16,69
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
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)		50,76	45,13	16,69
	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)		50,76	45,13	16,69
	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)		50,76	45,13	16,69
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de piata	04.08.2020	04.08.2020	04.08.2020	04.08.2020
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		50,8	45,1	16,7
	Justificare ajustare	Nu este cazul			

Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Str Gratca nr 11	in spate la str Gratca nr 2	Str Liniștei	Gratca la 150 m de Dunăre
	Ajustare (%)		1,0%	6,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,51	2,71	0,83
	Justificare ajustare	Se ajustează cu 1 % Comparabila 1, Cu 4 % Comparabila 2 și cu 6 % Comparabila 3 funcție de amplasamentul terenului în Municipiul Orșova, procente date de piață.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum neamenajat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	2,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,3
	Justificare ajustare	Se ajusteaza condițiile de acces la teren cu 2 % pentru drumul asfaltat față de drumul neamenajat			
9	Suprafata	295,00	262,00	400,00	854,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		33,0	-105,0	-559,0
	Ajustare (%)		-0,33%	1,05%	5,59%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,17	0,47	0,93
	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	0,48	0,3	1	0,74
	Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	15,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,00	0,00	2,50
	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
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	2,0
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	Nu exista info	Nu exista inf	Nu exista inf	Nu exista inf
	Ajustare (%)				

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Gratca nr. 11 Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti

	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	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
14	Alti factori	Fara interdictii de construire	Fara interdictii de construire	Fara interdictii de construire	Fara interdictii de construire
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		0,34	3,18	4,60
	Ajustare NETA (%)		0,7%	7,1%	27,6%
	Ajustare BRUTA		0,68	3,18	4,60
	Ajustare BRUTA (%)		1,3%	7,1%	27,6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	4
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		51,10	48,31	51,29
	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	2,00	2,00		
	Valoare (EUR/mp)	51,10	51,10		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	51,10			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	15.076	rounit	15.100	51,19
	Valoare teren (LEI)			72.995	247,44
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	04.08.2020			
	1 EUR=	4,8341			

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
51,19	15.100	72.995

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 295 mp, nr. cad 51267:

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
51,19	15.100	72.995

6.2. Reconcilierea rezultatelor. Concluzii . Opinia evaluatorului

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață estimată la data de 04.08.2020 propusă pentru proprietatea imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN 295 mp, nr. cad 51267 proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, este în opinia evaluatorului de:

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
51,19	15.100	72.995

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 4,8341 lei/ 1 Euro stabilit de BNR la data de 04.08.2020

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 AUGUST 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,

Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*



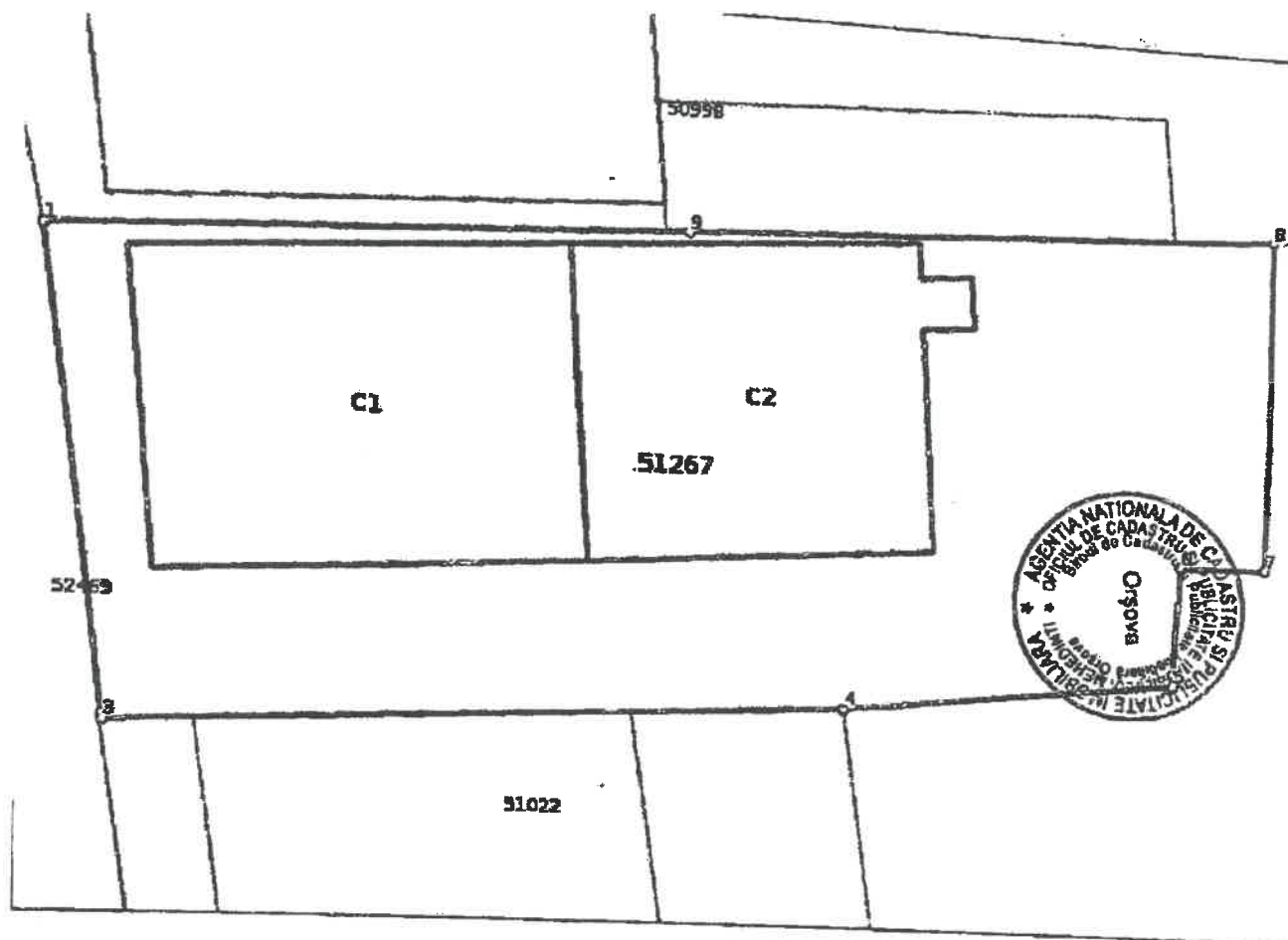
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

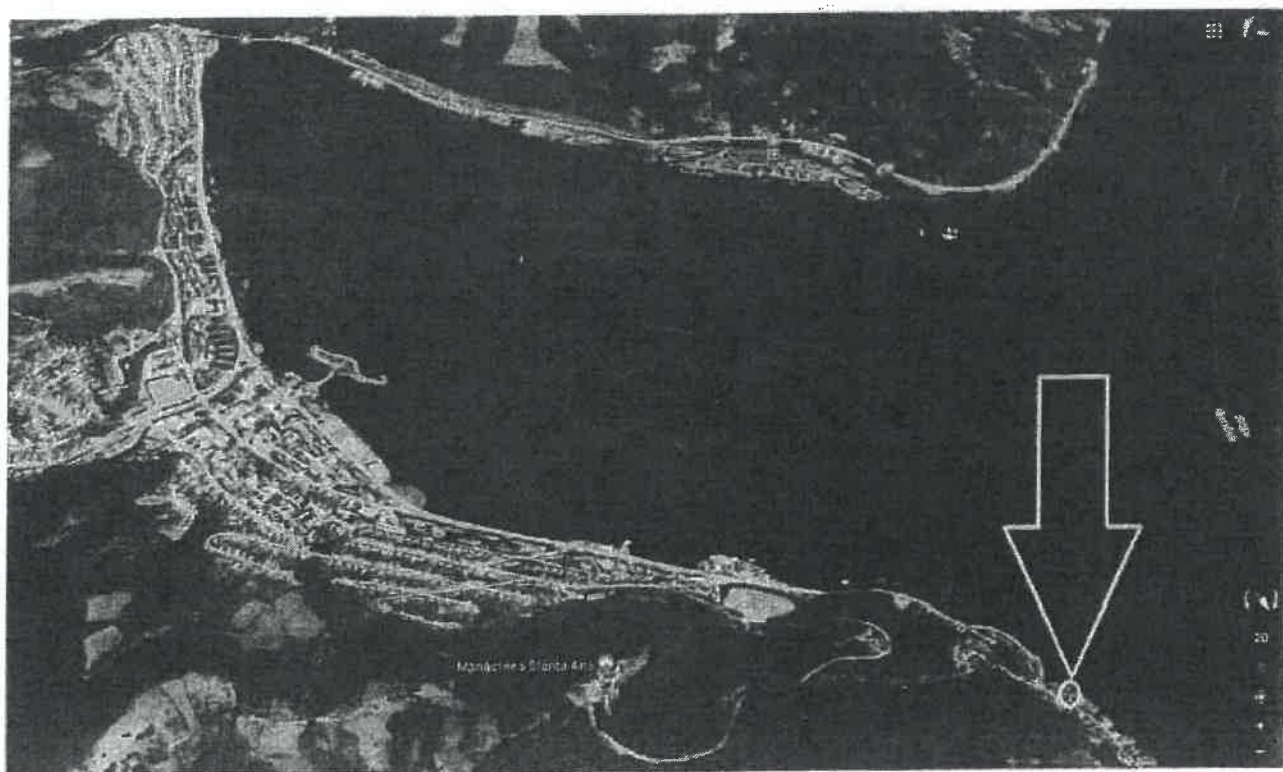
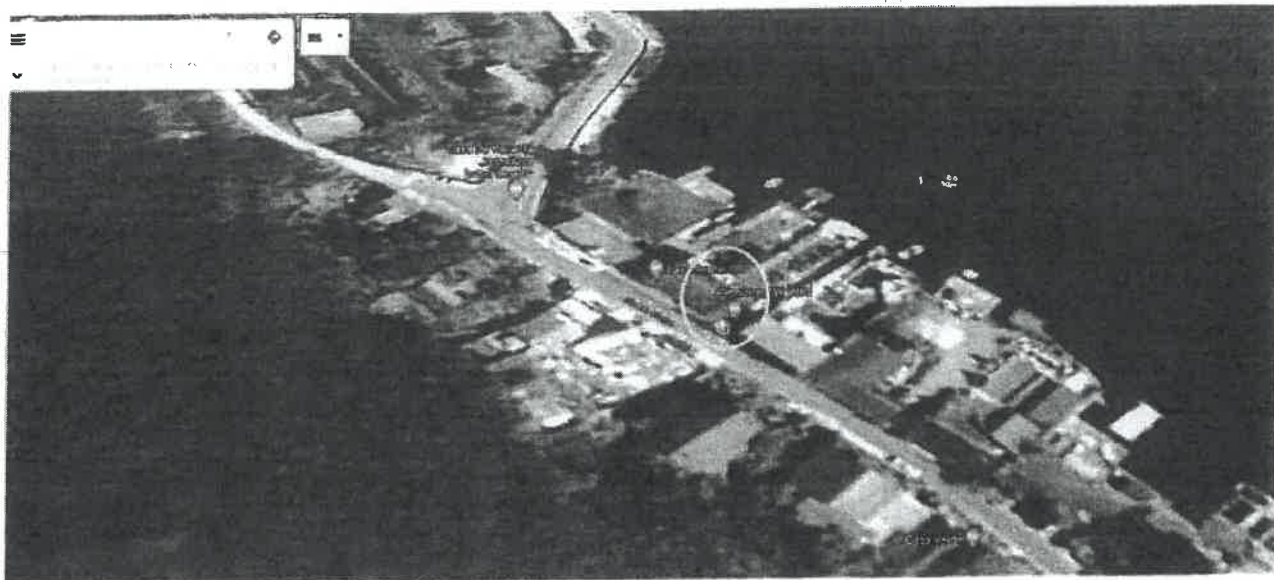
TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Gratca nr. 11 , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 1 LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII

*Documentatie de urbanism faza PUG nr. B-URB-08-0V7, aprobata prin HCL nr.76/27.07.2017.

*Teren str. Gratca (Iliescu):

- UTR nr.2, subzona L1a - zona de locuinte individuale si functiuni complementare , P+2, POT 40%,
CUT 1,2





Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Gratca nr. 11 , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti
ANEXA 1 LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive name.

*Documentatie de urbanism faza PUG nr. B-URB-08-0V7, aprobata prin HCL nr.76/27.07.2017.

*Teren str. Gratca (Iliescu):

- UTR nr.2, subzona L1a - zona de locuinte individuale si functiuni complementare , P+2, POT 40%, CUT 1,2



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funcionară Nr. 51267 Orșova



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Orșova, Str Gratca, Nr. 11, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	51267	Din acte: 489,799 Masurata: 295	Teren nelmprejurit:

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	51267-C1	Loc. Orșova, Str Gratca, Nr. 11, Jud. Mehedinti	Nr. nivelari:2; S. construita la sol:71 mp; S. construita desfasurata:142 mc; Casa de vacanta compusa din parter: camera si-bucatarie, baie, casa scarii , terasa; etaj: casa scarii , hol, 2 camere, 2 bai, terasa a fost construita in anul 2005 din lemn.Nu detine certificat de performanta energetica.
A1.2	51267-C2	Loc. Orșova, Str Gratca, Nr. 11, Jud. Mehedinti	Nr. nivelari:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; Anexe: terasa acoperita , scari

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
7019 / 06/12/2016 Act Notarial nr. 2391, din 29/11/2016 emis de Opirsor Dumitru; Act Notarial nr. 2393, din 29/11/2016 emis de Opirsor Dumitru;	A1.1
B3 Intabulari, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventia, cota actuala 1/1 1) ILIESCU CEZARINA, bun propriu	A1.1
1558 / 21/03/2017 Certificat Grafic nr. 121/274/2017, din 21/03/2017 emis de JUDECATORIA ORSOVA;	A1.1
B7 se noteaza actiunea formulata de reclamanta Iliescu Andreea Ioana impotriva parabilor Iliescu Geo Cezar si Iliescu Cezarina, avand ca obiect constatarea nulitatii absolute a contractului de vanzare-cumparare aut. sub nr 2391/27.11.2016 la BNS Dumitru Opirsor;	A1.1
7650 / 09/08/2018 Act Administrativ nr. 9281, din 23/07/2018 emis de Primaria Municipiului Orșova; Act Administrativ nr. 49, din 18/06/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORSOVA;	A1, A1.1
B10 se noteaza respingerea cererii de reexaminare formulata de Primaria Municipiului Orșova impotriva incheierii de carte funciara nr 16709/2018, ca fiind nelimpelata, nelegala si nefondata	A1, A1.1
8571 / 24/10/2018 Act Administrativ nr. 25, din 26/05/2005 emis de Primaria Mun Orșova; Act Administrativ nr. memoriu tehnic, din 26/05/2005 emis de SC PERFECT CONSTRUCT SRL; Act Administrativ nr. 6028, din 09/10/2018 emis de Primaria Mui Orșova; Act Administrativ nr. 9197, din 09/10/2018 emis de BCPI Orșova; Act Administrativ nr. adresa, din 12/11/2018 emis de Iliescu Cezarina;	A1.1
B11 In baza art 913 Cod Civil se indreapta eroarea materiala structurata in incheierea de carte funciara nr 1608ct/2012, in sensul ca se vor retine ca materiale din care a fost edificata constructia C1, ca fiind lemn si nu caramida si boltați.	A1.1
9734 / 31/10/2018 Act Administrativ nr. 1154/274/2018, din 12/10/2018 emis de JUDECATORIA ORSOVA;	A1, A1.1
B12 In temeiul art 31, alin 4 din legea 7/1996, se noteaza plangerea formulata impotriva incheierii de carte funciara nr 7650/13.09.2018	A1, A1.1
1090 / 19/02/2019	

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

Pagina 3 din 4

Fașase zero în informare și în la adresa opay.anevar.ro

Remita în casieria 11

Carte Funciară Nr. 51267 Comuna/Oraș/Municipiul: Orșova

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 37, din 14/07/2017 emis de Primaria Mun. Orșova; Act Administrativ nr. 27, din 19/06/2017 emis de Primaria Mun. Orșova; Act Administrativ nr. 810, din 13/02/2019 emis de PRIMARIA ORSOVA; Act Administrativ nr. 13005, din 11/10/2017 emis de Primaria Mun. Orșova; Act Administrativ nr. 809, din 14/02/2019 emis de Primaria Mun. Orșova; Act Administrativ nr. 1965, din 15/02/2019 emis de Primaria Mun. Orșova; Act Administrativ nr. 9571, din 24/10/2018 emis de BCPI ORSOVA; Act Administrativ nr. 13006, din 11/10/2017 emis de Primaria Mun. Orșova; Act Administrativ nr. 811, din 04/02/2019 emis de PRIMARIA ORSOVA; Act Administrativ nr. 1966, din 15/02/2019 emis de Primaria Mun. Orșova;		
B13	Se actualizeaza informatiile tehnice cu privire la constructia C1, in sensul edificarii etajului la constructia existenta, edificata pe imobilul de sub A1, de proprietara parterului: Iliescu ezarina, conform specificatiilor din fila A	A1.1
B14	se noteaza constructia -C2-terasa deschisa acoperita, supraedificata pe imobilul de sub A1, cu descrierea componentei conform specificatiilor din fila A	A1.2
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ILIESCU CEZARINA	A1.2
6791 / 24/06/2020		
Act Administrativ nr. anexa 3-inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Orșova, din 12/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 6231, din 11/06/2020 emis de Primaria Municipiului Orșova;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ORSOVA, domeniu privat	A1
8387 / 28/07/2020		
Act Administrativ nr. hotarare 49, din 30/06/2018 emis de Consiliul local al Municipiului Orșova; Act Administrativ nr. 2885, din 16/07/2020 emis de Primaria Orșova; Act Administrativ nr. 7862, din 16/07/2020 emis de PRIMARIA MUN ORSOVA;		
B17	Se noteaza apartenenta terenului de sub A1 la domeniul privat al Municipiului Orșova	A1

C. Partea III. SARCINI

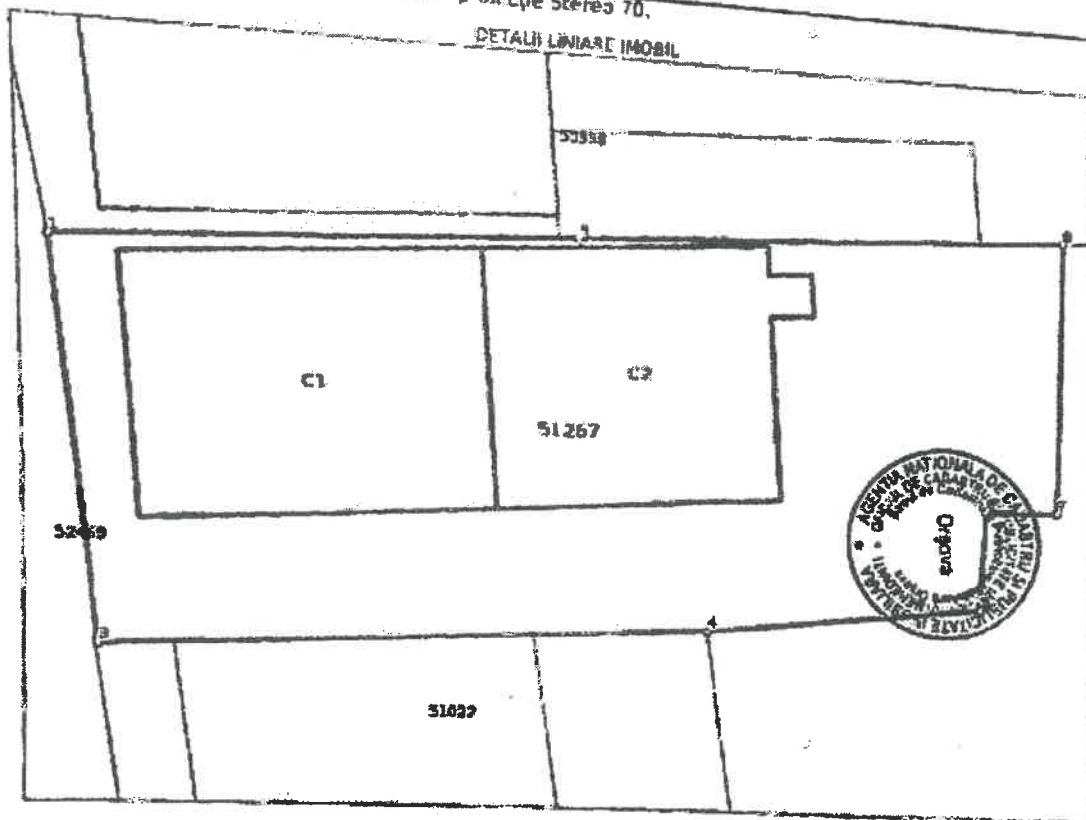
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
192 / 12/01/2017		
Act Administrativ nr. 1, din 10/01/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORSOVA;		
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiei, cota actuala 1/1 1) ILIESCU CEZARINA	A1, A1.1



Carte Funciară Nr. 51267 Comuna/Oraș/Municipiul: Orsova
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51267	Din acte: 469.799 Masurata: 295	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intre vilan	Suprafața (mp)	Tărta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 469.799 Masurata: 295				

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51267-C1	construcție de locuințe	71	Cu acte	S. construită la sol:71 mp; S. construită desfășurată:142 mp; Casa de vacanță compusă din parter: cameră zi-bucătărie, baie, cămin scării, terasă; etaj: casa scării, hol, 2 camere, 2 bai, terasă, a fost construită în anul 2005 din lemn. Nu deține certificat de performanță energetică.
A1.2	51267-C2	construcție anexa	60	Cu acte	S. construită la sol:60 mp; S. construită desfășurată:60 mp; Anexa-terasă acoperită scării

Carte Funciară Nr. 51267 Comuna/Ores/Municipiu: Orșova

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.074
2	3	0.128
3	4	16.698
4	5	7.703
5	8	2.883
6	7	1.987
7	8	7.907
8	9	13.805
9	1	14.077

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Scara 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 doborâtarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.945/27-07-2020 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

03-08-2020

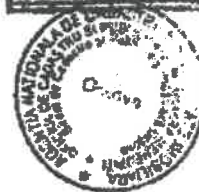
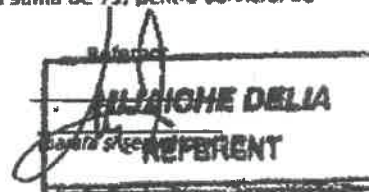
Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

LEANA IONESCU

(carate și semnătură)



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Grațca nr. 11 , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 1 <https://www.olx.ro/oferta/teren-orsova-262mp-IDcoPi5.html#bec90ba9b8>

Vanzator



Mihai

Pe site din mai 2010

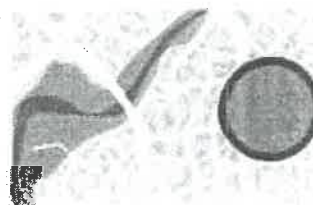
[Anunturile utilizatorului](#)

0769 617 716

Trimite

Loc de intalnire

Orsova, Judet Mehedinți



Teren Orsova 262mp



14 000 € Negociabil

Oferit de: Proprietar

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 262 m²

Descriere

Vând teren pe strada Grațca (în spatele stației de epurare) în Orșova, 262mp

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, IOS

Adaugat de pe telefon La 12:19, 6 Iulie 2020

Vizualizari: 757

Numar anunt: 183233069

Imi place 0

Distribuie



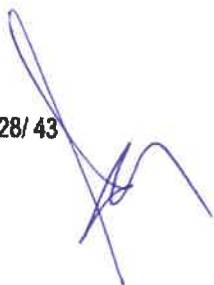
SC Floricola SA statia de epurare ape uzate

Indicații

Salvați

Stație de epurare a apei din Orșova

Adresă: Strada Grațca 2, Orșova 225200



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Gratca nr. 11 , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 2 <https://www.storia.ro/oferta/teren-casa-n-orsova-IDgHtd.html#9b0e5e2d8f>

Teren casa în Orșova

Mehedinți (judet), Orșova

19 000 €
48 €/m²

OFERTA AGENTIE



Popa Florin
0723 511 114

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt în posesia de sarcina proprietatei și
eu dăci să ofer mai multe informații
înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Administratoarea acestui site este S.C. JAK
On-line Services S.R.L. din România

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

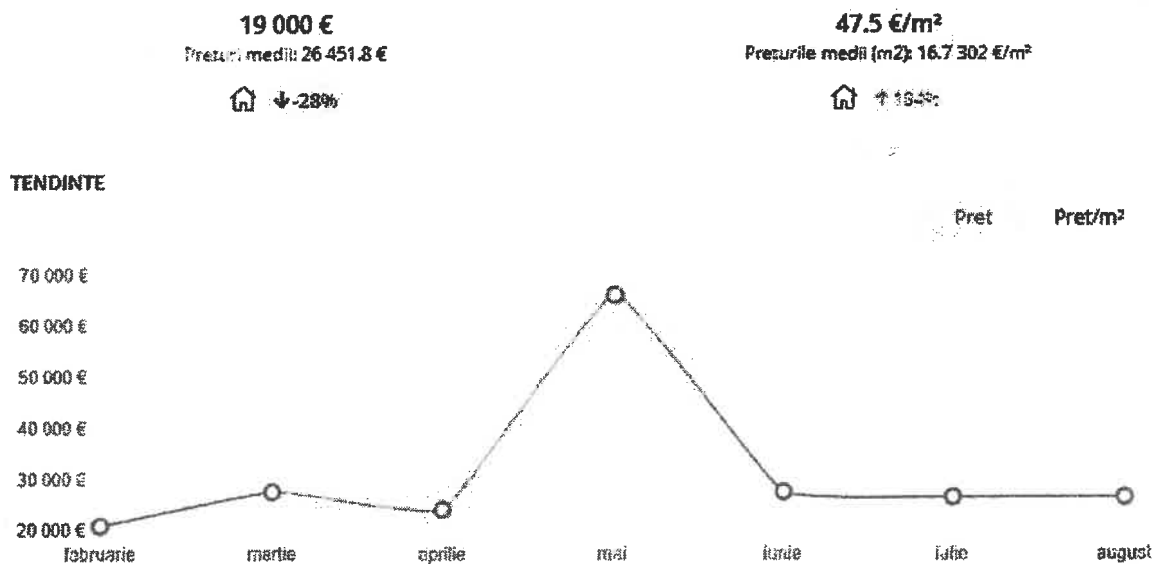
Suprafata teren (m²): 400 m²

Descriere anunt

Teren casa în Orșova în zona Nord pe strada Liniștei, 400 mp, apa, canal, curent, asfalt, priveliște superbă.

Pretul pietei

Terenuri, Mehedinți



Bazat pe prețurile din Storia

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Gratca nr. 11 , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 3 <https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-gratca-IDdSheu.html#bec90ba9b8>



< > 01 — 08

Fotografie mare

Vanzator



Andreea

Pe site din Ian 2018

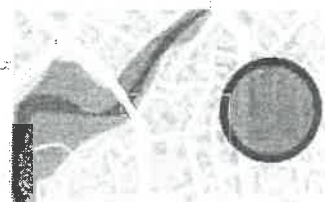
Anunturile utilizatorului

0725 057 201

Trimite m

Loc de intalnire

Orsova, judet Mehedinți



Teren zona Gratca



15 000 €

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **854 m²**

Descriere

Vand teren zona Gratca - mun. Orsova in suprafata de 854 metri patrati - cadastrat. Terenul este situat la o distanta de aproximativ 150 metri fata de Dunare, fiind de tip Intravilan. Acesta dispune de apa curenta si curent electric.

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

Adaugat de pe telefon La 20:50, 22 Iulie 2020

Vizualizari: 378

Numar anunt: 205028326

Imi place 0

Distribuie

Teren zona Gratca

Mehedinți (judet), Orsova



15 000 €
18 €/m²

OFERTA AGENTE



Andreea
0725 057 201

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obțin mai multe informații
înainte de a plăti o vizită. Mulțumesc!

Numărul acestor date este S.C. OIA
Orșova Serv. de S.A.L. (Fronța) S.R.L.

Vreați să primiți oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 854 m²

Descriere anunt

Vand teren zona Gratca - mun. Orsova in suprafata de 854 metri patrati, cadastrat, amplasat in vecinatatea raului Gratca. Terenul este situat la o distanta de aproximativ 150 metri fata de Dunare, fiind de tip intravilan. Acesta dispune de apa curenta si curent electric.

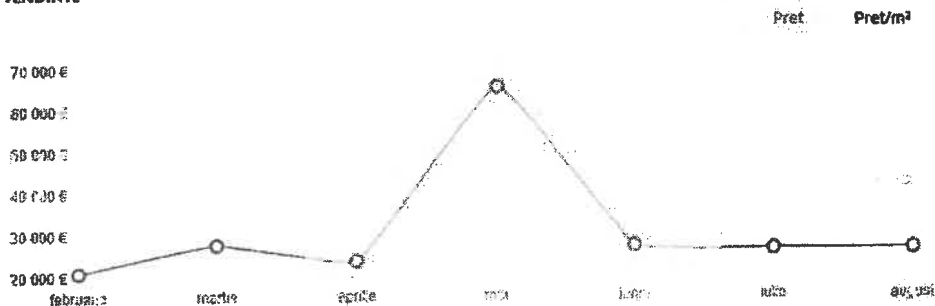
Pretul pietei

Terenuri, Mehedinți

15 000 €
Prețuri medii: 26 451.8 €
↓ -43%

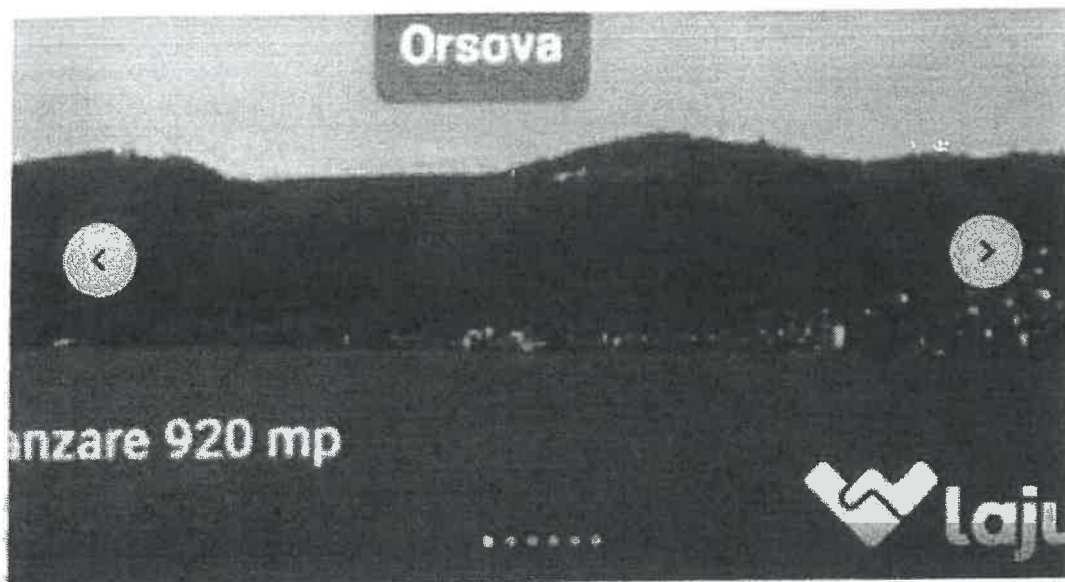
17.56 €/m²
Prețurile medii (m²): 16.7 302 €/m²
↑ 5%

TENDINTE



Baza pe prețurile din Storia

COMPARABILA 4 https://flatfy.ro/realty?geo_id=63&realty_id=71017031§ion_id=4



Despre anunț

Găsit	17 iulie
Actualizat	17 iulie
Site-ul	lajumate.ro

Orsova - Teren Loc de casa/pensiune pe malul Dunarii 920mp

Vand LOC DE CASA, intravilan, suprafata 920 mp, pe malul Dunarii (lacul din Orsova), zona rezidentiala, situat in Orsova, str. Gratca, nr. 22. Are frontul stradal de 26 metri. Panorama este deosebita spre lacul din Orsova. C.F. are nr. cadastral. Strada este asfaltata si exista posibilitatea de racordare la toate utilitatile, care sunt situate la marginea terenului (apa, canalizare, curent). Telefon 0770160140, dupa ora 17.00.

Orșova, Terenuri de vanzare



Despre anunț

Găsit

17 iulie

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Gratca nr. 11 , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

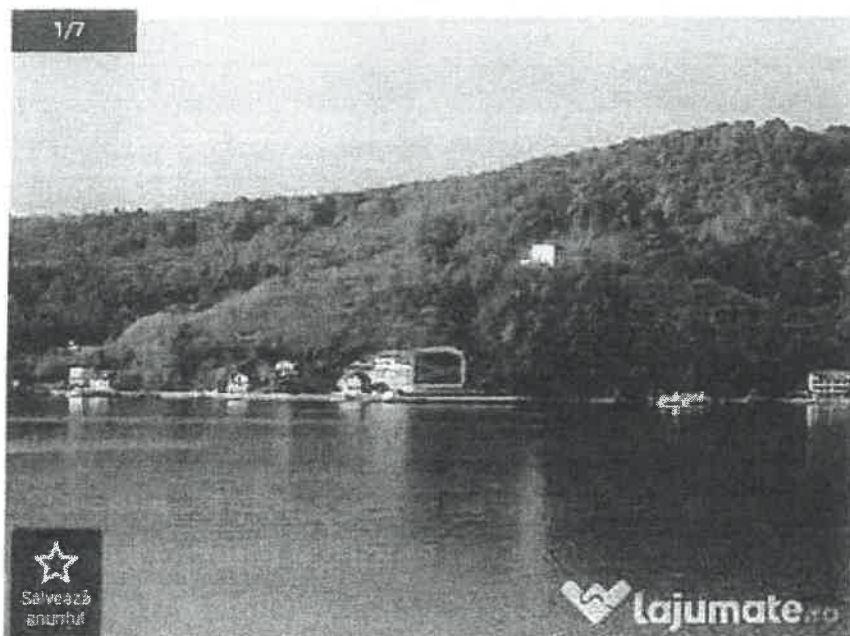
<https://lajumate.ro/orsova-teren-loc-de-casapensiune-pe-malul-dunarii-920mp-10844804.html>

Orsova - Teren Loc de casa/pensiune pe malul Dunarii 920mp

Orsova, Mehedinți

Acum 2 săptămâni

70 EUR



Sebastian



0770160140



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	920

Vand LOC DE CASA, intravilan, suprafata 920 mp, pe malul Dunarii (lacul din Orsova), zona rezidentiala, situat in Orsova, str. Gratca, nr. 22. Are frontul stradal de 26 metri. Panorama este deosebita spre lacul din Orsova. C.F. are nr. cadastral. Strada este asfaltata si exista posibilitatea de racordare la toate utilitatile, care sunt situate la marginea terenului (apa, canalizare, curent). Telefon 0770160140, dupa ora 17.00.

COMPARABILA 5 https://flatfy.ro/realty?geo_id=63&realty_id=70969790§ion_id=4

Orșova, Terenuri de vanzare

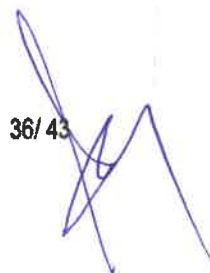
 20 €

MAI MULT



Despre anunț

Găsit	15 iulie
Actualizat	15 iulie
Site-ul	publi24.ro

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

Teren intravilan Orsova

De vanzare teren intravilan în Orsova zona rezidentiala Gratca în suprafata totala de 5.457 mp cu intabulare efectuata, utilitati (apa curenta, curent electric, fantana), pomi fructiferi, vita de vie, etc. Terenul se afla în imediata vecinatate a padurii și la aproximativ 100 de metri de Dunare, are vedere către Dunare și malul sarbesc al Dunarii. Pret informativ 20 Eur/mp.

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Gratca nr. 11 , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

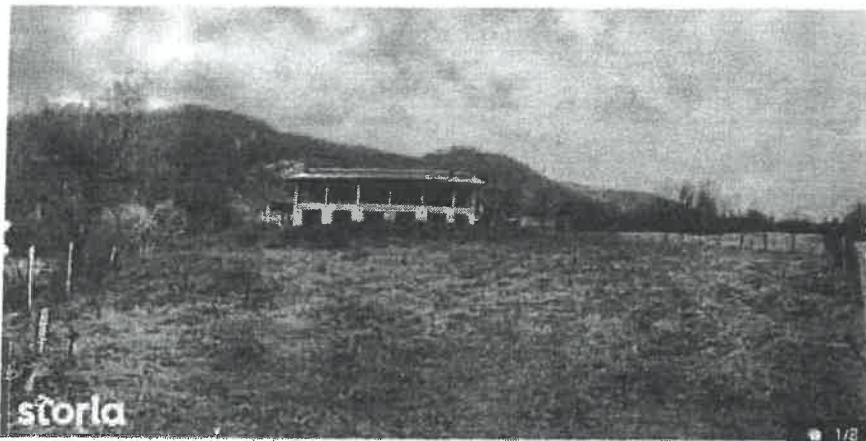
COMPARABILA 6 <https://www.storia.ro/oferta/teren-cladire-clisura-dunarii-IDiJOK.html#9b0e5e2d8f>

Teren+Cladire Clisura Dunarii

Mehedinți (judet), Orsova

130 000 €
52 €/m²

OFERTA AGENTE



Sorin
0751 409 409

Numele Tcu *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Adresa IP adresă este S.C. DIX
Online Services S.R.L. www.dix.ro

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite



130 000 €

2 500 m²

Mehedinți (judet), Orsova

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 2 500 m²

Descriere anunt

Teren CLISURA DUNARII

-suprafata 2500 mp

-curent

-apa

-toate avizele necesare sunt eliberate

-proiect

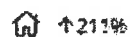
Pretul pietei

Terenuri, Mehedinti

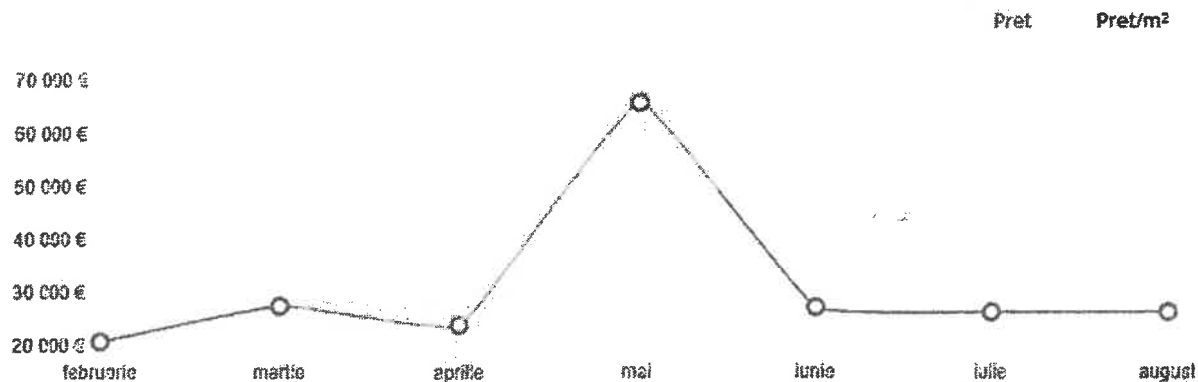
130 000 €
Preturi medii: 26 451.8 €



52 €/m²
Preturile medii (m²): 16.7 302 €/m²



TENDINTE



Bazat pe preturile din Storia

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Gratca nr. 11 , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TREREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 7 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-orsova/d336226680dh7h86132d26g70e8geihd.html>

Teren intravilan orsova

📍 Mehedinți, Orsova 📍 Vezi pe harta

20 EUR / m2

Valoarea la 14.07.2020 14:11:00

Descriere Imobiliare

De vanzare teren intravilan în Orsova zona rezidentiala Gratca in suprafata totala de 5.457 mp cu intabulare efectuata, utilitati (apa curenta, curent electric, fanlana), pomi fructiferi, vita de vie, etc. Terenul se afla in imediata vecinatate a padurii si la aproximativ 100 de metri de Dunare, are vedere catre Dunare si malul sarbesc al Dunarii.

Pret informativ 20 Eur/mp.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

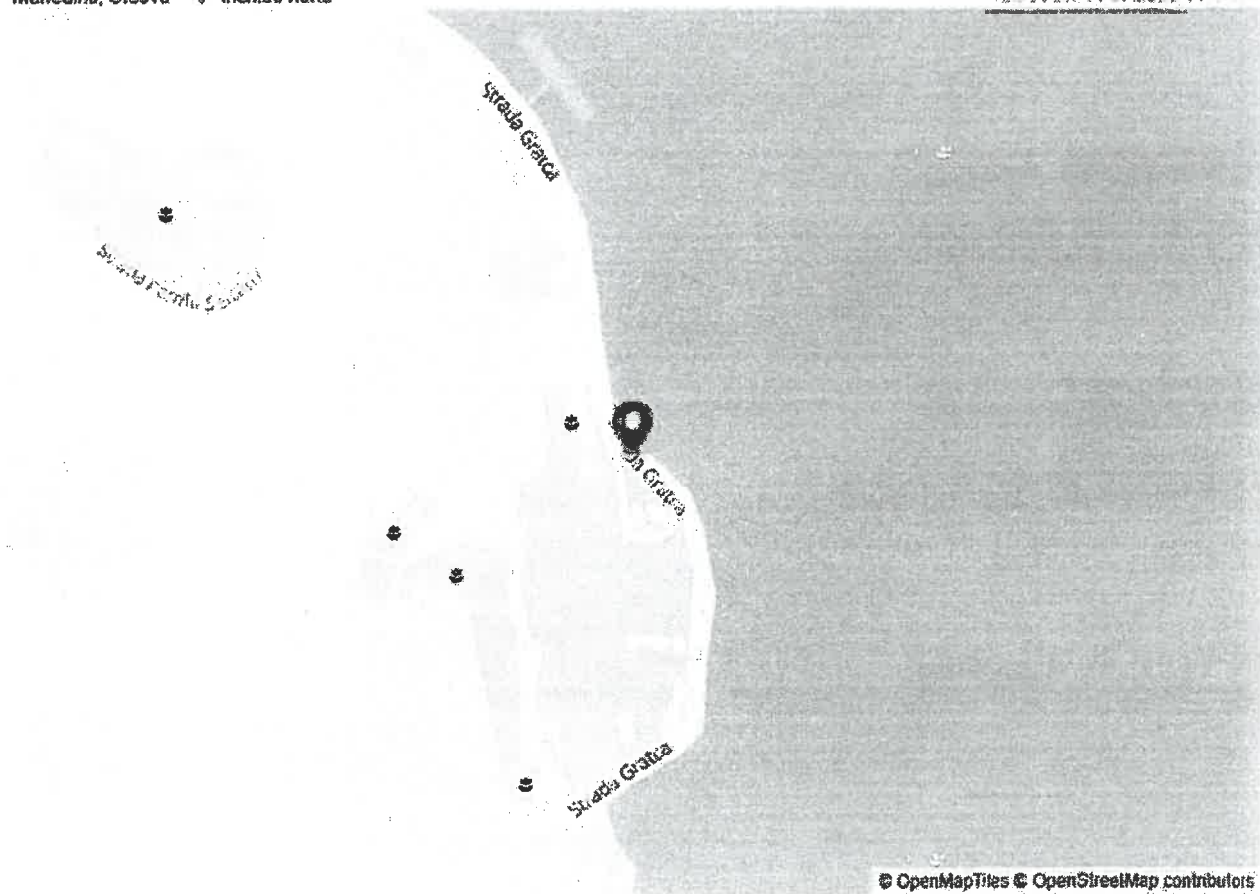
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-orsova/d336226680dh7h86132d26g70e8geihd.html>

Teren intravilan orsova

Mehedinți, Orsova 📍 Inchiide harta

20 EUR / m2

Valoarea la 14.07.2020 14:11:00



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Gratca nr. 11 , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 8 <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/7b0f66717d68635f.html>

Teren
Mehedinți, Orșova [Inchide harta](#)

30 000 EUR

0747205661

Mesaj

[Adaugaajari](#)

Fișiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, bz, xls, docx, xlsx, odt, evf, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

[Trimite](#)

[Fa oferta](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Vezi listan 7](#)

[Raportati](#)

Dati

Vezi toate avizurile

[Urmareste](#)

Specificatii

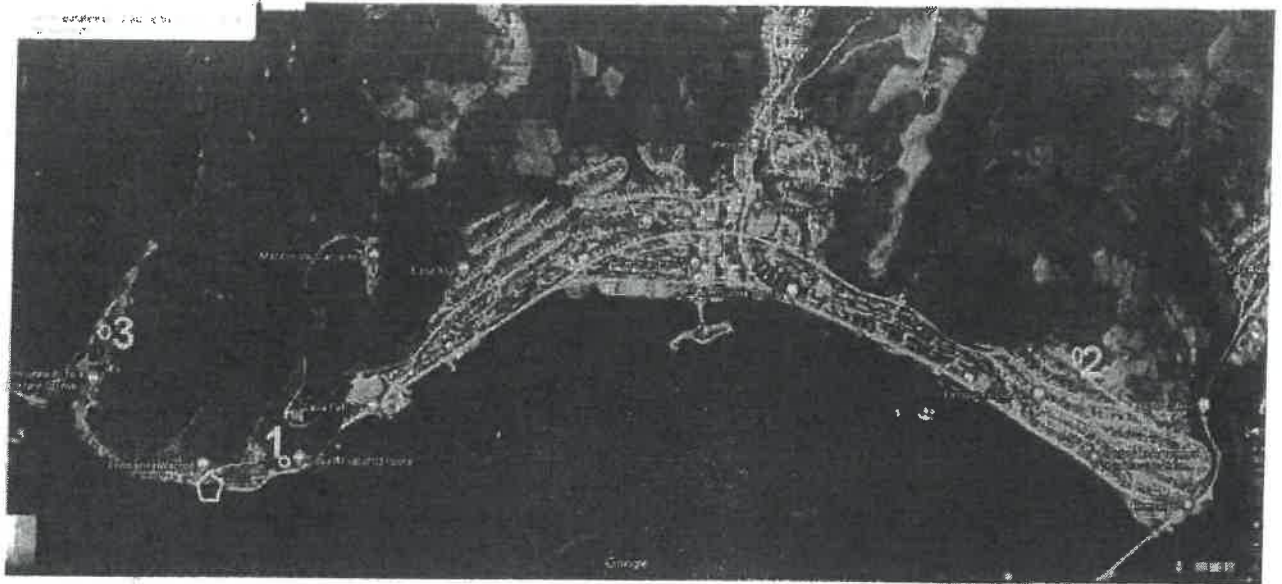
Suprafata terenului **3500,0 m²**

Descriere

vand teren intrare in orsova , cartier de vila , toate utilitatile,3500 mp, pret de criza., suprafata totala: 3500

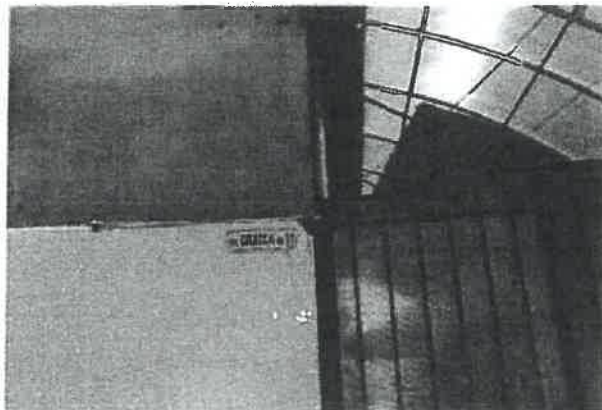
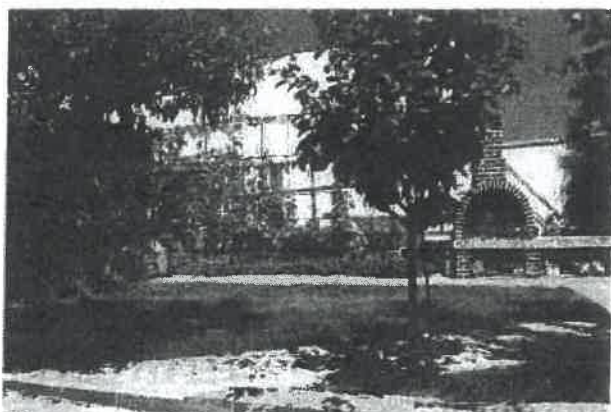
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Gratca nr. 11 , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 4 LOCALIZARE COMPARABILE



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 23

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 51267 , 295 mp
Strada Gratca nr. 11 , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 5 FOTO INSPECTIE



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the expert evaluator.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 78 din 01.09. 2020

În scopul **VÂNZARE IMOBIL (TEREN) ÎN SUPRAFAȚĂ DE 295 MP, ÎNSCRIS ÎN C.F. NR. 51267**

Ca urmare a cererii adresate de dl **STOICA MARIUS SIMION**, în calitate de reprezentant al **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ORȘOVA**, cu sediul în județul **MEHEDINȚI**, municipiul **ORȘOVA**, cod poștal 225200, str. **1 DECEMBRIE 1918**, nr.20, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, telefon/fax -, înregistrată la nr. 9347 din 27.08.2020;

Pentru imobilul -teren și construcții - situat în județul **MEHEDINȚI**, municipiul **ORȘOVA**, cod poștal 225200, str. **Grațca**, nr.11, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, identificat prin extras de carte funciară nr.51267.

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. **B-URB-08-0V7/2014**, faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului local Orșova nr. 76/27.07.2017;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- teren situat în intravilanul municipiului Orșova;
- teren domeniul privat al UATM Orșova, intabulare drept de proprietate dobândit prin Lege și concesionat dnei **Iliescu Cezarina**, conform contractului de concesiune nr.1/10.01.2017 în suprafață de 290 mp;
- servituți de utilitate publică/drept de preemțiune : nu este cazul;
- imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală: curți construcții –construcții de locuințe;
- destinația :L1a-zonă locuințe individuale;
- reglementări fiscale:încadrare în zona de impozitare "D" conform HCL nr.43/30.04.2013, modificat prin HCL nr.60/29.10.2014;
- alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se află imobilul:-

3. REGIMUL TEHNIC

- S = 295 mp din care suprafață construită la sol C1 =71 mp construcții de locuințe și C2 = 60 mp construcții anexe.
- UTR nr.2, subzona L1a- zona locuințelor individuale P+2E niveluri situate în zone construite, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, RHM : P+2E (9,00 m la cornișă), CUT maxim: 1,2 ADC/mp, POT maxim : 40%.

Art.1 Utilizări admise : L1a, L1b -locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+2E în regim de construire însușit, cuplat sau izolat.

Art.2 Utilizări admise cu condiționări :

- L1a, L1b- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de max. 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiuni comerciale, servicii complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării unor documentații PUZ.

Art.3 Utilizări interzise L1a, L1b, L2 – se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00 și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gross;
- clădiri de birouri;
- depozitări de materiale refofosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- stații de alimentare cu combustibil;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4, REGIM DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGLEMENTĂRILOR LOCALE AFERENTE:

S-a solicitat emiterea unui certificat de urbanism în scopul vânzării terenului în suprafață de 295,0 mp, pentru care se vor respecta utilizările admise în zonă, mai sus menționate.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

VÂNZARE IMOBIL (TEREN) ÎN SUPRAFAȚĂ DE 295 MP, ÎNSCRIS ÎN C.F. NR. 51267

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MEHEDINȚI
Str. Băile Romane, nr. 3
Drobeta Turnu-Severin

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism (copie);
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare);

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

alimentare cu apă

canalizare

gaze naturale

telefonie

Alte avize/acorduri:

Dovada de luare în evidență OAR

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

salubritate

transport urban

d.2) avize și acorduri privind

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

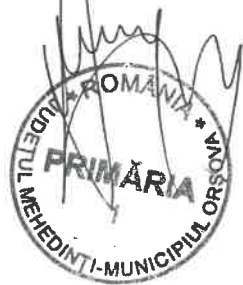
f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

taxa pentru autorizația de construire

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Stoica Marius Simion



SECRETAR GENERAL,
jr. Boțilă Marjan

INSPECTOR,
ing. Petre Loredana Dumitrița

Achitat taxa de : scutit taxă, conform Chitanței nr.- din -.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**Se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

