

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

HOTĂRÂREA Nr.16

privind vânzarea fără licitație publică, a terenului înscris în CF nr.50732, în suprafață de 256 m.p., situat în municipiul Orșova, str. Coramnic, nr.43, la solicitarea domnului Macovei Mitică, proprietarul construcției edificată pe acest teren

Având în vedere referatul de aprobare nr.3833/06.04.2021, raportul compartimentului de resort din cadrul compartimentului de specialitate al Primarului înregistrat la nr.3834/06.04.2021 și avizul comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului și turism.

Văzând cererea domnului Macovei Mitică, înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr.7577 din 28.06.2019, estrasul CF nr.50732, certificatul de urbanism nr.88 din 23.03.2021, HCL nr.35 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și aprobarea concesiunii prin atribuire directă a terenului, înscris în CF nr.50732, în suprafață de 256 m.p., la solicitarea domnului Macovei Mitică în vederea extinderii construcției existente, adoptată la data de 30.05.2019, actul adițional nr.23/10.06.2019 la contractul de concesiune nr.55/15.07.2002, modificat prin actele adiționale înregistrate sub nr.28/31.08.2018, nr.57/05.08.2002, nr.24/08.07.2009 și nr.28/31.08.2018 și raportul de evaluare a acestuia, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Constantin Emil – 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 Coramnic nr.43, în suprafață totală de 256 m.p., înscris în cartea funciară cu nr.50732, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Constantin Emil– membru ANEVAR, care constituie anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului în suprafață 256 m.p., situat în municipiul Orșova, strada Coramnic nr.43, către domnul Macovei Mitică.

Art.3. Pentru suprafață de 256 m.p., valoarea terenului va fi de 9.800 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, RO24TREZ46321A300530XXXX, deschis la Trezoreria Statului, cel târziu la data de _____ 2021.

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 cumpărător.

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

Adoptată astăzi 29.04.2021, în municipiul Orșova, județul Mehedinți

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Mariana BIJAN

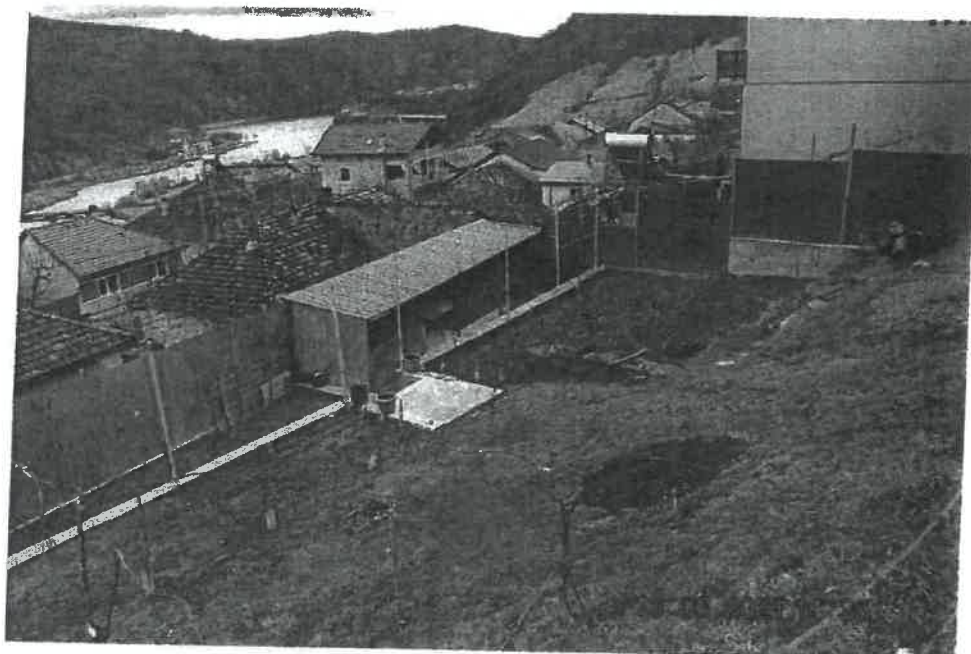


CONTRASEMNEAZA,
pt. SECRETAR GENERAL,
jr. Alina Maria ENEA

ANEXĂ LA HCL NR. 16/29.04.2021.

RAPORT DE EVALUARE NR. 42/ 19.03.2021

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN Nr cadastral 50732 – 256 mp
SITUAT ÎN județul MEHEDINȚI,
Municipiul ORSOVA - CORAMNIC



Proprietar: **MUNICIPIUL ORSOVA**

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

Cliant: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Destinatarul evaluării: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**



Valoare de piață, evaluată la data de 19.03.2021

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
38.28	9.800	47.898

la cursul valutar de 4,8876 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 19.03.2021

Expert Evaluator Popescu Constantin Emil

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului Primăria Municipiului Orsova, județul Mehedinți,



Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal sau influență legată de părțile implicate;
- analizele, opiniile și concluziile bazate și dezvoltate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane;
- prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Prezenta lucrare a fost întocmită de către expert evaluator ing Popescu Constantin Emil:

- ◆ înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. F25/156/2007
- ◆ CUI - 21783541
- ◆ cu domiciliul stabil în Dr. Tr. Severin, str. Soveja nr. 5
- ◆ atestat de Ministerul Justiției ca inginer specialist Utilaj Tehnologic - înregistrat la poziția 2 din Lista Biroului Experților Tehnici Judiciari de pe lângă Tribunalul Mehedinți
- ◆ membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor din România din anul 2005 - LEGITIMAȚIA 15432

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



Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți

SCRISOARE DE TRANSMITERE

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

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/ concesionarea 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 37 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 19.03.2021, 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
38.28	9.800	47.898

la cursul valutar de 4,8876 lei/ 1 euro stabilit de BNR la data de 19.03.2021

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
19.03.2021



Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți

REZUMATUL RAPORTULUI

1. **Proprietatea evaluată:** TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732, situat în Municipiul Orșova, județul Mehedinți.

2. **Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară.

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

4. **Proprietar:** MUNICIPIUL ORSOVA

5. **Date generale:**

- Terenul este intravilan
- Terenul are un front stradal de 16 m
- Terenul are suprafața înclinată 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.

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

7. **Perioada documentării:** 16.03.2021-19.03.2021

8. **Perioada inspecției:** 16.03.2021

Data evaluării: 19.03.2021 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (f)

Data raportului de evaluare: 19.03.2021 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (n)

9. **Scopul evaluării:**

- Evaluare pentru vânzare; Evaluare pentru cumpărare; Evaluare pentru garantare ; Evaluare pentru credite ipotecare;
 Evaluare pentru concesionare.

10. **Metode de evaluare utilizate**

a) Metoda comparațiilor directe

11. **Rezultatele evaluării:**

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
38.28	9.800	47.898

12. **Valoarea recomandată:**

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
38.28	9.800	47.898

la cursul valutar de 4,8876 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 18.03.2021

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 256 mp, nr. cad 50732**, situată în Municipiul Orșova, județul Mehedintj, descrisă în prezentul raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este formată din **TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732**.

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

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

- Evaluare pentru vanzare; 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 256 mp, nr. cad 50732 județul Mehedinți se află în proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, care deține întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

Din Extrasul CF/ cerere nr. 7628/ 10.07.2020 se identifică următoarele SARCINI:

- Drept de concesiune cora 1/ 1 intabulat prin actul nr 6307/ 16.06.2020 în favoarea :
MACOVEI Mitică

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 MARTIE 2021 .

Data evaluării este 19.03.2021.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat pentru transpunerea valorii finale în valută este 1 € = 4,8876 lei din data de 19.03.2021.

Data raportului de evaluare este de 19.03.2021.



1.6. Inspectia proprietății

Inspectia directă a proprietății imobiliare TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732 a fost realizată de către evaluator, la data de 16.03.2021.

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 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, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună.

➤ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

➤ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

➤ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

➤ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție



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

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.9 Identificarea și competența evaluatorului

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

Prezenta lucrare a fost întocmită de către expert Evaluator ing Popescu Constantin Emil:

- ◆ înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. F25/156/2007
- ◆ CUI - 21783541
- ◆ cu domiciliul stabil în Dr. Tr. Severin, str. Soveja nr. 5
- ◆ atestat de Ministerul Justiției ca inginer specialist Utilaj Tehnologic - înregistrat la poziția 2 din Lista Biroului Experților Tehnici Judiciari de pe lângă Tribunalul Mehedinți
- ◆ membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor din România din anul 2005 - LEGITIMAȚIA 15432

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

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



CAPITOLUL 2. ANALIZA 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 256 mp, nr. cad 50732), oferta competitivă pe piață și zonele limitrofe exista pe fondul scăderii cererii, prețurile pe piața imobiliară având o tendință descendentă.



2.3 Analiza cererii

Cererea pentru tranzacționarea unei astfel de proprietăți imobiliare în zona respectivă, este aproape inexistentă, datorită utilității actuale mai scăzute a acesteia, rezultată din faptul că în ultima perioadă interesul pentru terenuri a scăzut considerabil. 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 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

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

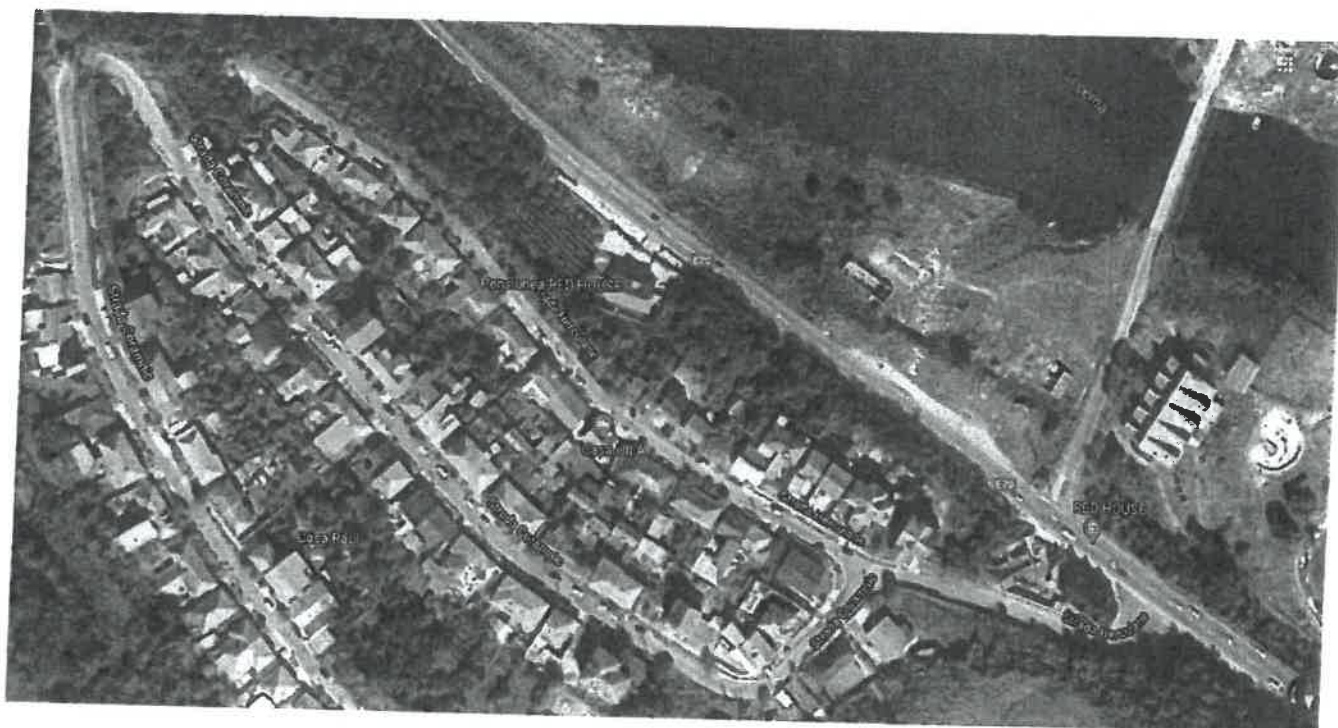
CAPITOLUL 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE



3.1. Identificarea proprietății

3.1.1. Identificarea proprietății - adresa, caracteristici generale

Proprietatea evaluată este situată în județul Mehedinți, municipiul Orșova, Coramnic -
TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732:



3.1.2. Situația juridică a proprietății - dreptul de proprietate

Imobilul situat în intravilanul MUNICIPIULUI ORSOVA, TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732 județul Mehedinți se află în proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, care deține întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

Din Extrasul CF/ cerere nr. 7628/ 10.07.2020 se identifică următoarele SARCINI:

- Drept de concesiune cora 1/ 1 intabulat prin actul nr 6307/ 16.06.2020 în favoarea
- MACOVEI Mitică

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.

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

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

- ◇ Amplasamentul este situat în Zona de sud a Municipiului Orșova, județul Mehedinți.
- Zona în care este situată proprietatea imobiliară în cauza dispune de următoarele facilități:
 - mijloace de transport în comun: -;
 - utilitățile asigurate: alimentare energie electrică- la limita terenului.
 - Rețea de apă : - la limita terenului

3.2. Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliară este formată din:
TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732
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 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.

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 18 EUR/ mp și 118 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 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 * 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orsova Jud. Mehedinți



Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		45.000	19.000	1.234.000
	Suprafata (mp)	256,00	1.036,0	400,0	18.986,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		43,44	47,50	65,00
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,17	-2,38	-3,25
	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)		41,26	45,13	61,75
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)		41,26	45,13	61,75
	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)		41,26	45,13	61,75
	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)		41,26	45,13	61,75
	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)		41,26	45,13	61,75
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de piata	19.03.2021	19.03.2021	19.03.2021	19.03.2021
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		41,3	45,1	61,7
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
Corectii specifice proprietatii					

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORȘOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42



TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti

7	Localizare	Coramnic	Coramnic malul Cernei	Str Liniștei	Central Portile de Fier
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,06	-2,26	-6,17
	Justificare ajustare	Se ajustează funcție de amplasamentul terenului în Municipiul Orșova, procente date de piață.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se ajusteaza condițiile de acces la teren cu 2 % pentru drumul asfaltat față de drumul neamenajat			
9	Suprafata	256,00	1.036,00	400,00	18.986,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-780,0	-144,0	-18.730,0
	Ajustare (%)		-2,00%	-2,00%	-5,00%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,83	-0,90	-3,09
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele 1 și 2 sunt necesare ajustări negatice de -2% fiind parcele ideale pentru curți construcții față pe terenul de evaluat care este doar un teren în pantă cu risc de surpare , cu singurul avantaj că este adiacent terenului detinut de concesionar . Comparabila 3 este mai valoroasă ca și teren compactat de suprafață mare în intravilan. Se aplică o ajustare de -5 %			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	0,57	0,3	0,2	0,2
	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%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
11,1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	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 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți

	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%	0,00	0,00
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,00	0,00
	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		-2,89	-3,16	-9,26
	Ajustare NETA (%)		-7,0%	-7,0%	-15,0%
	Ajustare BRUTA		2,89	3,16	9,26
	Ajustare BRUTA (%)		7,0%	7,0%	15,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"		
	• Nr. Ajustari	2,00	2,00		
	Valoare (EUR/mp)	38,38	38,38		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	38,38			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	9.824	rotunjit	9.800	38,28
	Valoare teren (LEI)			47.898	187,10
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	19.03.2021			
	1 EUR=	4,8876			



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

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
38.28	9.800	47.898

CAPITOLUL 6. REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

6.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori pentru TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
38.28	9.800	47.898

6.2. Reconcilierea rezultatelor. Concluzii . Opinia evaluatorului

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață estimată la data de 19.03.2021 propusă pentru proprietatea imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN 256 mp, nr. cad 50732 proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, este în opinia evaluatorului de:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
38.28	9.800	47.898

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 4,8876 lei/ 1 Euro stabilit de BNR la data de 19.03.2021

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

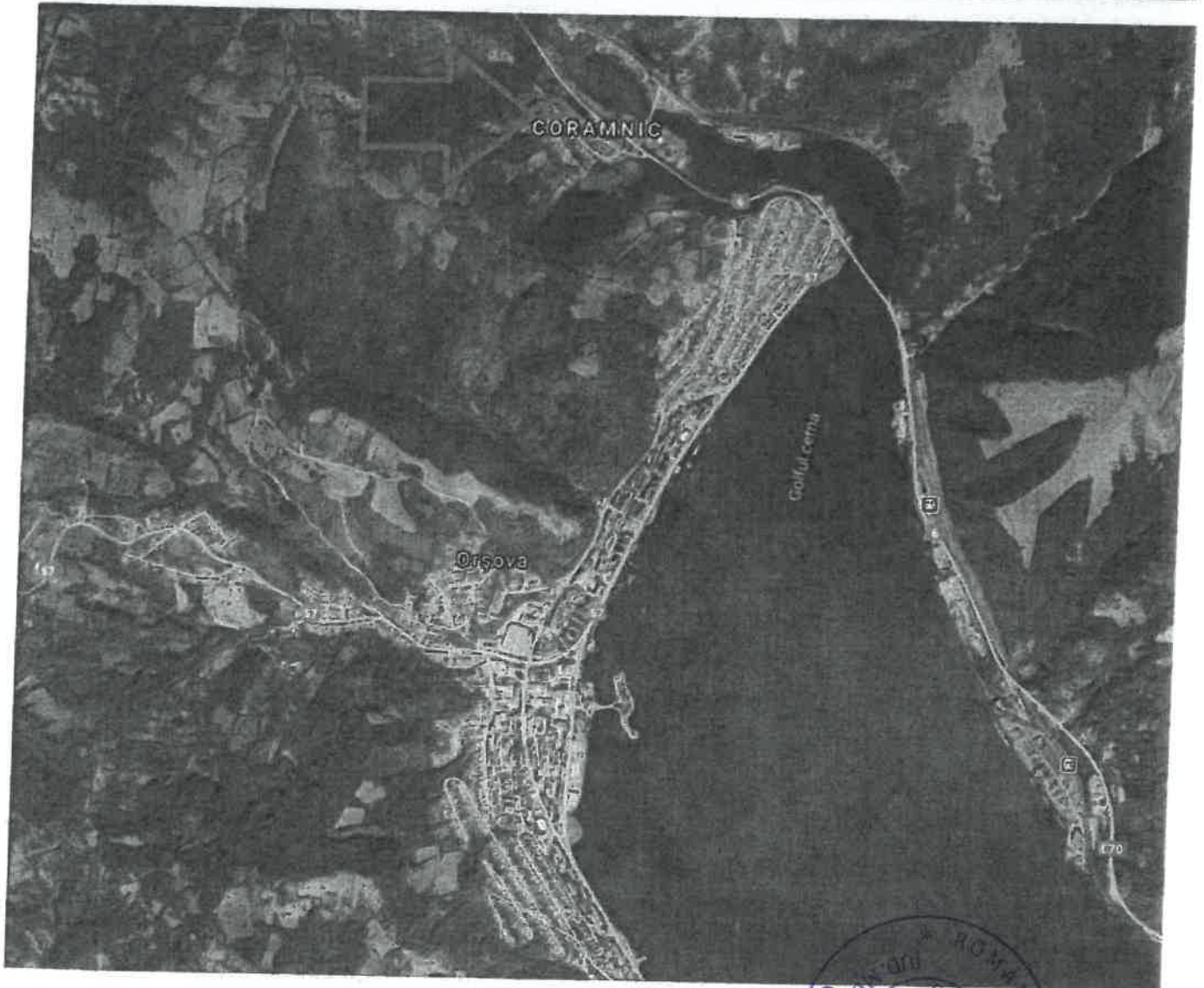
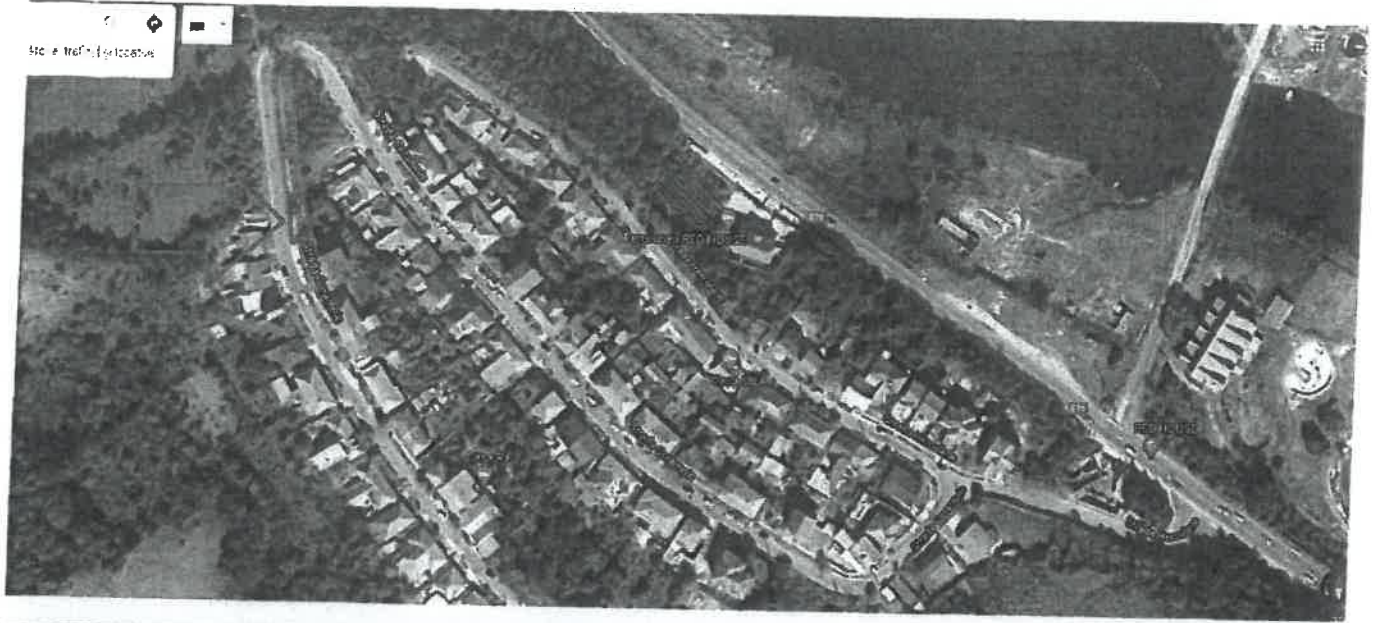
- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii MARTIE 2021 ;
- ⇒ valoarea nu ține cont de TVA
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile 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,



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic, Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 1 LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXĂ 2 DOCUMENTE



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

Nr. cerere 7628
Zua 10
Luna 07
Anul 2020
Coc verificare 1000674451

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr 50732 Orșova



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. Cf. vechi: 352/353

Adresa: Loc. Orșova, Jud. Mehedinți

Nr. topografic: lot 41 Coramnic

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

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50732-C1	Loc. Orșova, Str Coramnic, Jud. Mehedinți	Nr. niveluri: 5 construita la sol-27 mp; 5. construita desfasurata: 27 mp; ANEXA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2307 / 27/02/2018 Act Administrativ nr. 9001, din 08/12/2017 emis de BCPI ORSOVA; B3 se noteaza repositionarea imobilului de sub A1. Conform P.A.D avizat de serviciul cadastru	A1
3232 / 25/04/2019 Act Administrativ nr. 678 bis, din 12/09/2002 emis de Monitorul Oficial; Act Administrativ nr. 4850, din 17/04/2019 emis de PRIMARIA MUN ORSOVA; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ORSOVA, domeniu privat	A1/B5
6307 / 16/06/2020 Act Administrativ nr. 35, din 30/05/2019 emis de Consiliul Local Orșova; Act Administrativ nr. 1900, din 13/05/2020 emis de PRIMARIA MUN ORSOVA; Act Administrativ nr 6437, din 17/06/2020 emis de Primaria Orșova; B5 se noteaza apartenența imobilului de sub A1, la domeniul privat al Municipiului Orșova	A1
7628 / 10/07/2020 Act Administrativ nr. 7072, din 07/07/2020 emis de PRIMARIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 6, din 17/02/2020 emis de PRIMARIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. PAD VECHI, din 16/03/2018 emis de BCPI ORSOVA; Act Administrativ nr. 2677, din 06/07/2020 emis de PRIMARIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 6307, din 16/06/2020 emis de BCPI ORSOVA; Act Administrativ nr. 14, din 05/05/2020 emis de PRIMARIA MUN. ORSOVA; B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MACOVEI MITICA	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
6307 / 16/06/2020 Act Administrativ nr. 23, din 10/06/2019 emis de Primaria Municipiului Orșova; Act Administrativ nr. 55, din 15/07/2002 emis de CONSILIUL LOCAL ORSOVA, Act Administrativ nr. 24, din 24/07/2009 emis de PRIMARIA MUN ORSOVA, Act Administrativ nr. 57, din 05/08/2007 emis de PRIMARIA MUN ORSOVA; C1 Intabulare, drept de CONCESIUNERE durata de 49 ani, cota actuala 1/1 1) MACOVEI MITICA	A1

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



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXĂ 2 DOCUMENTE

Carte Funciara Nr. 50732 Comuna/Draș/Municipiu: Orș

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate,
drepturi reale de garanție și sarcini

ROMANIA
Referințe

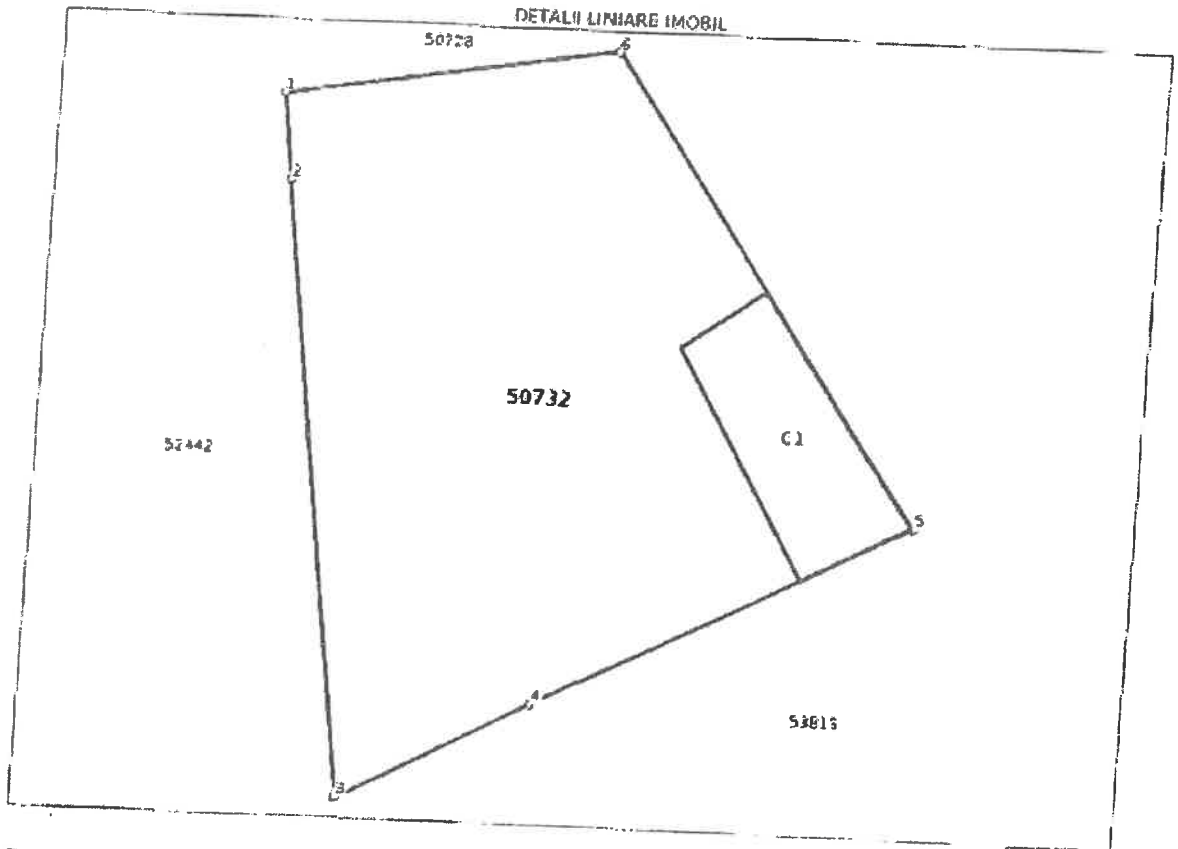


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereó 70.



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Cr.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A11	50732-C1	construcții anexa	27	Cu acte	S. construita la sol: 27 mp; S. construita desfasurata: 27 mp, ANEXA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	
2	3	



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti
ANEXA 2 DOCUMENTE

Carte Funciară Nr. 50732 Comuna/Oraș/Municipiu: Orșova

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	6.324
4	5	12.169
5	6	16.693
6	1	9.864

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 65 RON, Ordin de plata cont OCPI nr. 113/10 07-2020 în suma de 65, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării:
27-07-2021
Data eliberării:



Asistent Registrator

ILEANA IONESCU
Ileana
Data 20200721
(parafa și semnătura)

Referent,

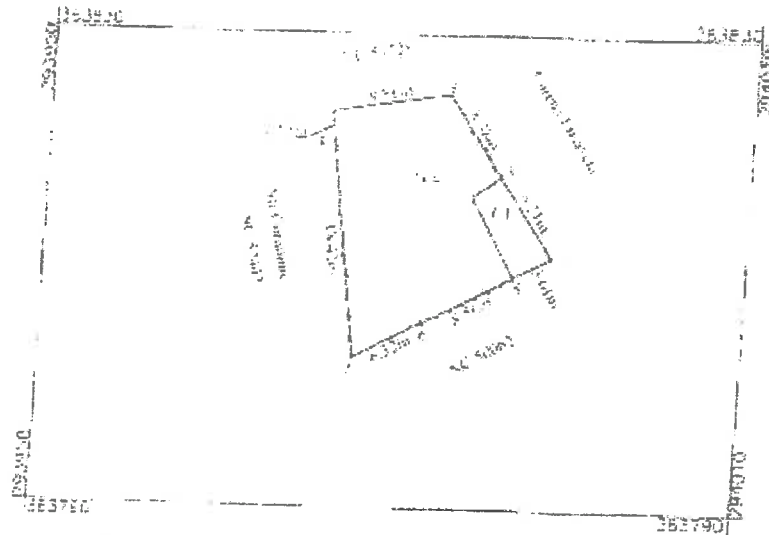
(parafa și semnătura)

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
 C.I.F.: 4337603
 RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
 lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti
 ANEXA 2 DOCUMENTE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 SCARA 1:500

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



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	256	Teren imprejmuit gard plasa 2-3, 7-8; constructii 3-5, 6-7; gard tabla 5-6; neimprejmuit 8-1-2
TOTAL		256	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	27	S construita desfasurata = 27 mp, anexa, P, an 2020
TOTAL		27	

Suprafata totala masurata a imobilului - 256 mp
 Suprafata din aer = 33 mp

Executanti S.C. TOPODEM S.R.L.
 Locul de masurare este situat in teren, punctul de vedere este din aer
 Conținutul planului este corect și corespunde cu situația de teren
 Sursa: aer și teren
 Digitally signed
 by DUICA FLORENTIN BOGDAN
 Date: 2020.07.10 09:16:54 +03'00'

Inspector
 Semnat digital de Marian-Daniel Cruceru
 Data: 2020.07.14 10:14:59 +03'00'

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

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-pe-malul-rului-cerna-IDISIK.html#f89394ee3c>

Teren de vânzare pe malul Râului Cerna

Mehedinți (judet), Orșova



45 000 €

43 €/m²

AGENTIE



Căzacu Alexandru
0721 558 151

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

Administretorul acestor date este S.C. OLI
Online Services S.R.L./Scopul meu este

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 036 m²**

Descriere anunt

De vânzare teren intravilan cu o suprafață totală de 1036mp.

Situat pe malul râului Cerna, la jumătatea drumului între capul lui Decebal și Băile Herculane.

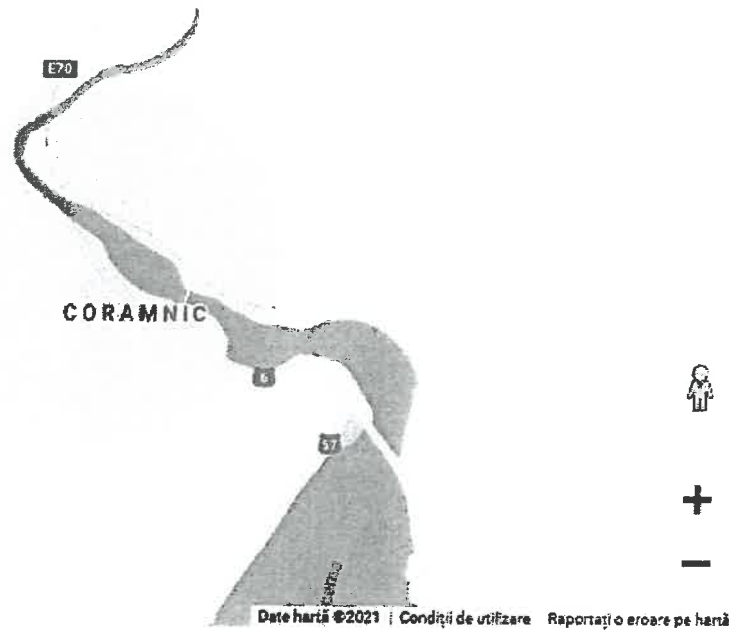
Pentru mai multe detalii contactați-mă cu încredere!

0771.565.073



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORȘOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE



Raport de preț

Terenuri, Mehedinți

45.000 EUR

Preșul mediu: 46.672,3 EUR

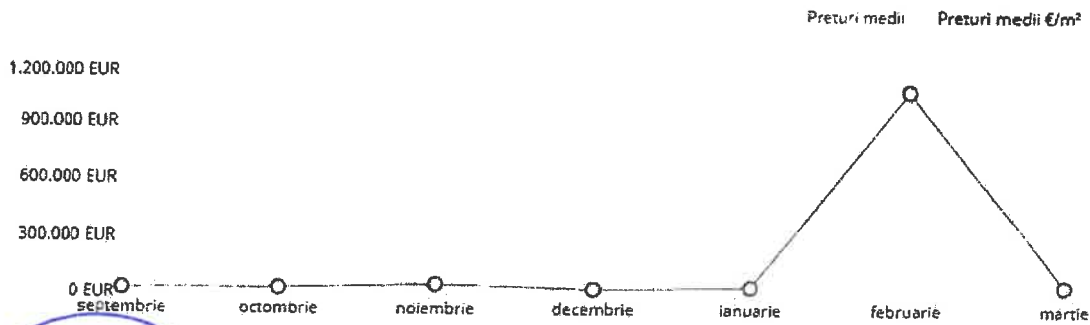


43,44 EUR/m²

Preș mediu pentru m²: 18,9255 EUR/m²



TENDINȚĂ



Prețul pieței bazat pe prețurile din Storia.ro



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

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

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

Teren casa în Orșova

Mehedinți (judet), Orșova

19 000 €
48 €/m²

OFERTA ASERTIV



Popa Florian
0723 511 114

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

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

Administrarea acestor date este S.C. OIA
Online Services S.R.L. (Storia.ro) (EU)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 400 m²

Raporteaza

Descriere anunt

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

Pretul pietei

Terenuri, Mehedinți



19 000 €

Preturi medii: 26 451.8 €

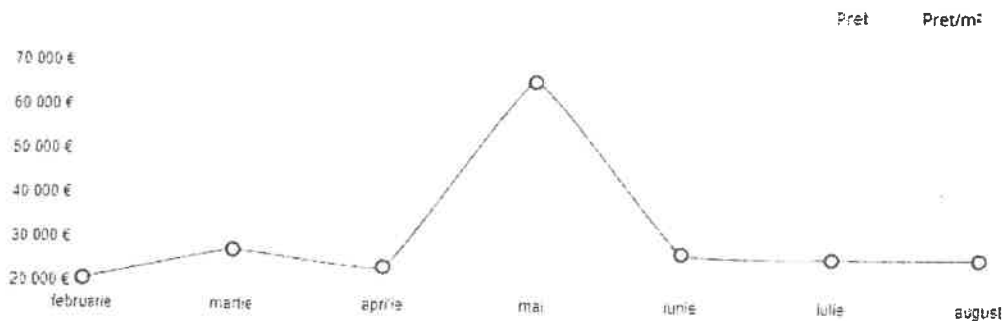
↓ -28%

47.5 €/m²

Preturile medii (m²): 16.7 302 €/m²

↑ 184%

TENDINTE



Bazat pe preturile din Storia

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

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 3 <https://www.olx.ro/d/oferta/orsova-18-986-mp-sau-loturi-mai-mici-teren-si-constructii-IDeH7BT.html>



Teodor
Activ azi la 14:52

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 056 5373

Trimite mesaj

Localizare

Orsova,
Mehedinți



tu aduci ideea noi o construim

Amplasament, extindere, Construcții civile - Construcții și proiectare

Amam TopConstruct

Deschideți

Postat azi la 14:20

Orsova 18.986 mp sau loturi mai mici - teren si constructii

65 € Prețul e negociabil

Descriere

Eurorom Service - Orsova vinde teren si constructii (hala de productie - 1555 mp, hala constructie yacht si magazine metalica - 390 mp, 8 garaje, teren si copertina, sediu cu parter si etaj - 504 mp, in stare buna, usor de transformat in minihotel sau camin de batrani, etc.). Mare parte din teren este betonat. Proprietatea are cadastru actualizat, se poate vinde imediat, are acces propriu din bd. Portile de fier, apa curenta, canalizare, curent electric si este situata in zona centrala din Orsova, in zona penny market, politie si pompieri cu o vedere foarte buna asupra golfului. Suprafata totala de teren este de 18.986 mp. Se vinde integral sau in loturi la pretul de 65 euro/mp teren plus constructii, negociabil.

Vizualizări: 19

ID: 217146065

RAPORTEAZĂ



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

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 4 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zona-gratca-IDdSheu.html#bec90ba9b8>



Vanzator



Andreea
Activ azi la 16:

Mai multe ane

072 505 7201



Localizare

📍 Orsova,
Mehedinti



Postat: 11 martie 2021

Teren zona Gratca

17 000 €

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA



Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 854 m²

Descriere

Vând 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.

Pretul este fix !

Vizualizări: 2305

ID: 205028326

RAPORTEAZĂ

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

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

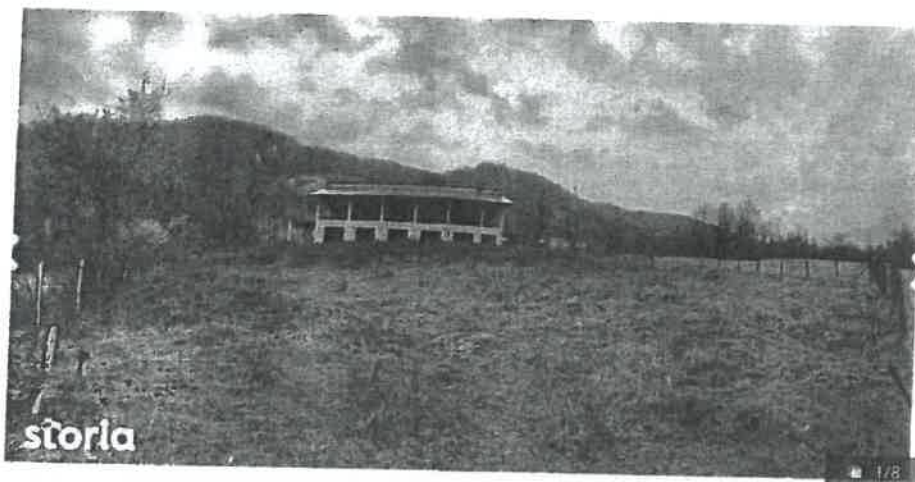
COMPĂRABILA 5 <https://www.storia.ro/oferta/teren-cladire-clisura-dunarii-IDijOK.html#9b0e5e2d8f>

Teren+Cladire Clisura Dunarii

📍 Mehedinti (judet), Orsova

130 000 €
52 €/m²

OFERTA AGENTE



Sorin
0751 409 409

Numele Tau *

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!

Administratorul acestor date este S.C. OL
Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite



130 000 €

📏 2 500 m²

📍 Mehedinti (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



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

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Pretul pietei

Terenuri, Mehedinți

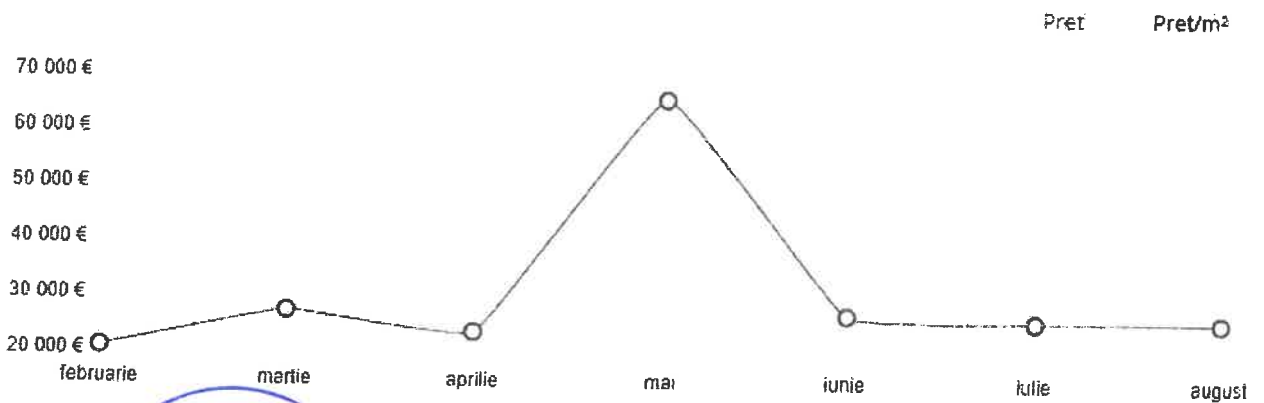
130 000 €
Preturi medii: 26 451.8 €

🏠 ↑ 391%

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

🏠 ↑ 211%

TENDINTE



Bazat pe preturile din Stora



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

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 6 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-2400-mp-si-cladire-la-european-in-orsova/2g1d0e4585e072e3d6h9559118d9145h.html>

publi24.ro
o marca rusmedia

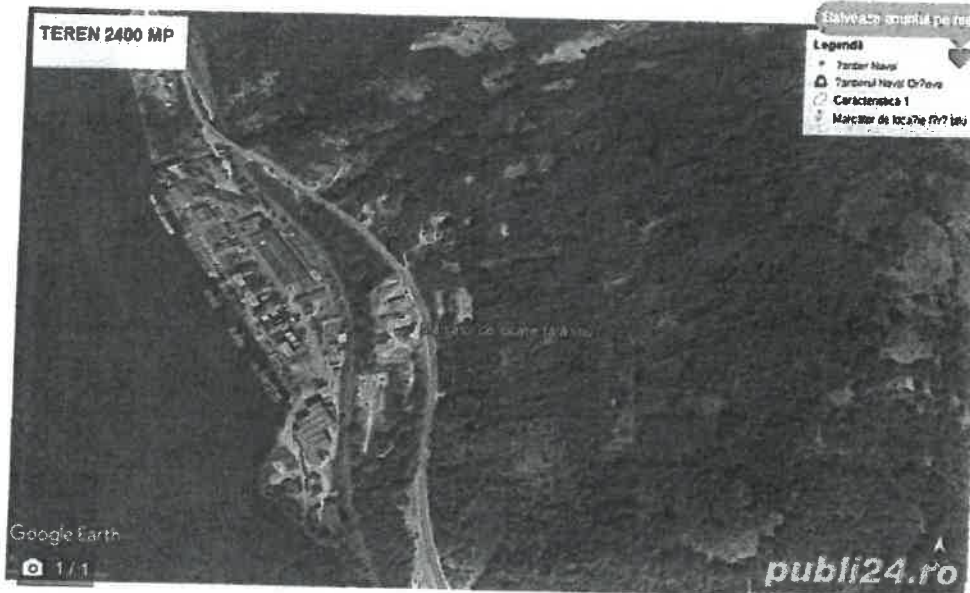
Contul meu Favorite + Adaugă

Teren 2400 mp si cladire la european in orsova

Mehedinți, Orsova Est Vezi pe harta

45 EUR

Mesaj



Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări 415

Raporteaza

CONSTANTIN

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Specificatii

Suprafata terenului

2400,0 m²

Front stradal

38

Descriere Imobiliare

Vand teren si cladire intravilan, intabulat persoana fizica, situat pe DN6 - E70 in Orsova, deschidere la soseaua europeana de 38 m. pretabil servicii.
Vezi detalii pe www.romimo.ro



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

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 7 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-mun-orsova/7b016370786f6751.html>

Teren intravilan mun. orsova

Mehedinti, Orsova Vezi pe harta

19 500 EUR

0732193066

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 319

Raporteaza



flore

Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmareste



Specificatii

Suprafata terenului 1489,0 m²

Descriere Imobillare

Teren intravilan in Mun. Orsova, curtii constructii , drum acces asfaltat pana la limita de proprietate , curent, apa (exista o fantana) , constructie (coliba), pe langa proprietate curge un parau, suprafata totala teren 1489 mp si constructia 32 mp. Pret : 19500 euro. Tel.: 0732193066, suprafata totala: 1489



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

RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 8 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-orsova/25d031h311i37p03152988e4i72h236d.html>

Vand teren orsova

▼ Mehedinti: Orsova ▼ Vezi pe harta

58 000 EUR

Mesaj



Adauga fisier ?

Terite

Fa oferta

Vizualizari, 326

▲ Reporteaza

Suharu Adrian

Vezi toate anunturile

Urmareste

Specificatii

Suprafata terenului

5800,0 m²

Front stradal

Str Eroilor

Descriere Imobiliare

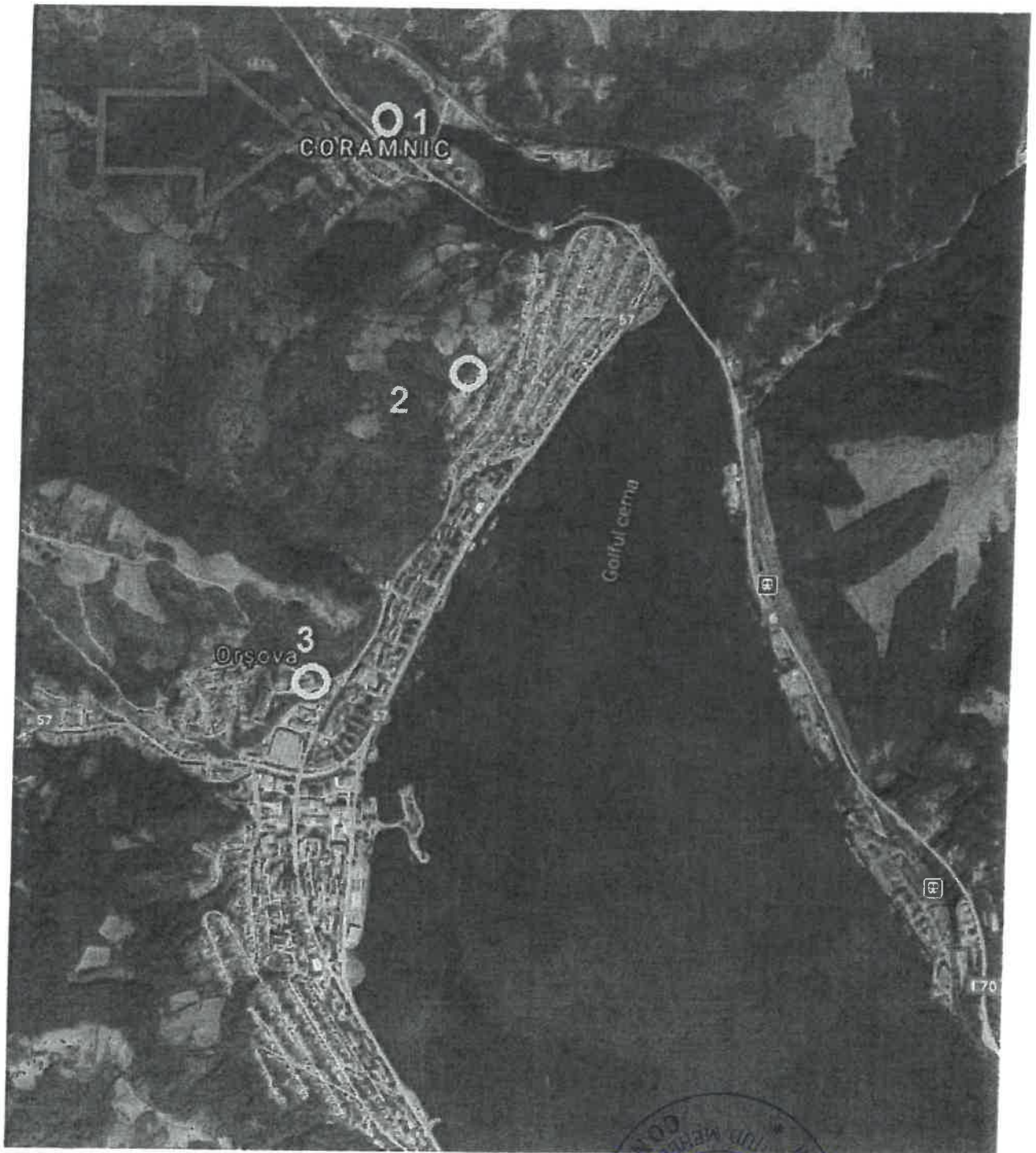
Vand teren la iesirea din Orsova spre Eselnita, aprox 5800 mp (1000 / 4800 mp). 004915171844310

Vezi detalii pe www.romimo.ro



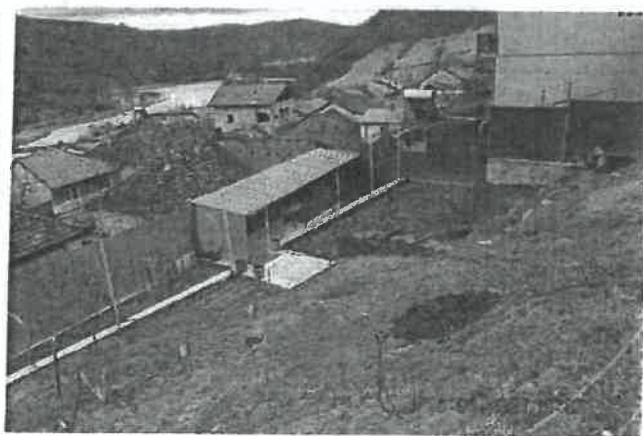
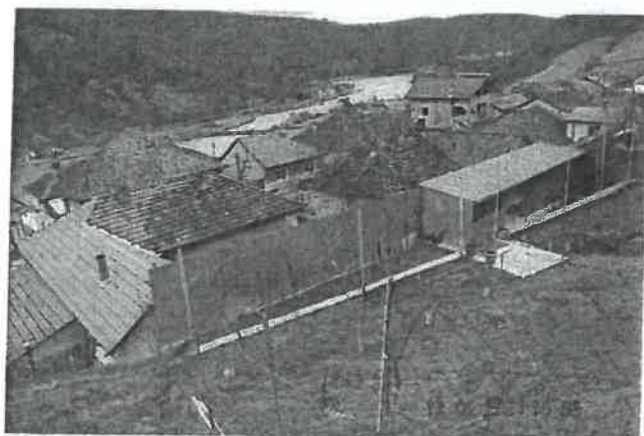
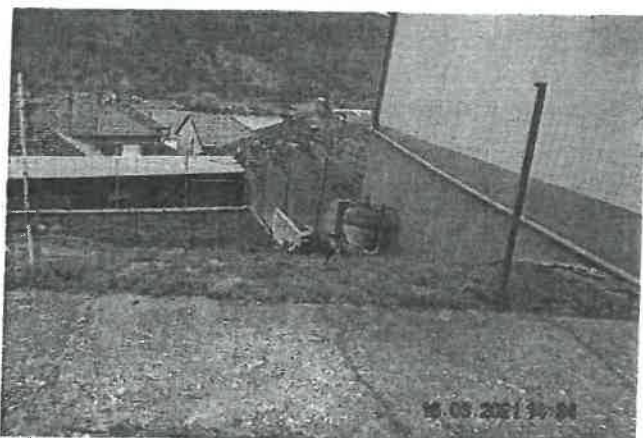
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORȘOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic, Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti
ANEXA 4 LOCALIZARE COMPARABILE



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2021- 42

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 50732 , 256 mp
lot 41 Coramnic , Municipiul Orșova, Jud. Mehedinti
ANEXA 5 FOTO INSPECTIE



Expert evaluator autorizat ANEVAR: ing. POPESCU CONSTANTIN EMIL



CONSTANTIN EMIL
Căminata Nr. 15432
Yalabii 2021
19.03.2021
ANEVAR