

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

HOTĂRÂREA Nr.22

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și aprobarea concesiunii prin atribuire directă a terenului situat pe strada Eroilor, înscris în CF nr.54051, în suprafață de 1.153 m.p., către S.C. LIDL ROMÂNIA Societate în comandită, în vederea extinderii construcțiilor existente

Având în vedere referatul de aprobare nr.4616/23.04.2021 și raportul compartimentului de resort din cadrul compartimentului de specialitate al primarului înregistrat la nr.4617/23.04.2021, avizul comisiei pentru activități economico financiare, administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, protecția mediului și turism.

Văzând cererea S.C. LIDL ROMÂNIA Societate în comandită, înregistrată la nr.2779/27.02.2020, certificatul de urbanism nr.27/05.03.2020, extrasul CF nr.54051 Orșova și Planul de identificare a terenului în suprafață de 1153 mp, adresa Administrația Națională Apele Române nr. 5784/04.09.2019 înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr.10872/19.09.2019, adresa Administrația Națională Apele Române-Administrația Bazinală de Apă Jiu nr.11990/27.08.2019 înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr.10134/27.08.2019, adresa Adiministrația Bazinală de Apă Jiu-Sistemul de Gospodărire a Apelor Mehedinți nr.3511/GN/17.06.2020, aviz de gospodărire a Apelor nr.ABAB 183/24.07.2020, adresa Direcția Județeană pentru Cultură Mehedinți nr.73/27.07.2020, data eliberării 11.08.2020 cu aviz nr.66/Z/11.08.2020 privind desființarea parțială construcție și amenajare acces parcări și spații verzi situate în zona de protecție a Bisericii Romano-Catolice Neprihănită Zamislire, municipiul Orșova, jud. Mehedinți, adresa Regia Națională a Pădurilor –Romsilva Administrația Parcului Natural Porțile de Fier –aviz nr.2049/07/04/2020, raportul de evaluare 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.139 alin.(3) și art.362 alin.(1) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul 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 trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Orșova a terenului în suprafață de 1.153 mp, situat în municipiul Orșova, strada Eroilor, înscris în CF nr.54051 Orșova și identificat conform schiței care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare a terenului situat în municipiul Orșova, strada Eroilor, înscris în CF nr.54051 Orșova, întocmit de expert evaluator ing.Popescu Constantin Emil – membru ANEVAR, care constituie anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă concesiunea prin atribuire directă a terenului în suprafață de 1.153 mp, situat în municipiul Orșova, strada Eroilor, către S.C. LIDL ROMÂNIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ pentru extinderea construcțiilor existente prin amenajarea de parcări, acces și spații verzi.

Art.4. Pentru suprafața de 1.153 mp valoarea terenului va fi de 50.700 euro, respectiv suma în lei la cursul valutar stabilit de B.N.R la data efectuării plății.

Art.5. Durata concesiunii va fi de 49 de ani.

Art.6. Termenele și modalitatea de plată a redevenței vor fi cele stipulate în contract.

Art.7. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Orșova.

Adoptată astăzi 29.04.2021, în municipiul Orșova, județul Mehedinți

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL,
Mariana BIJAN



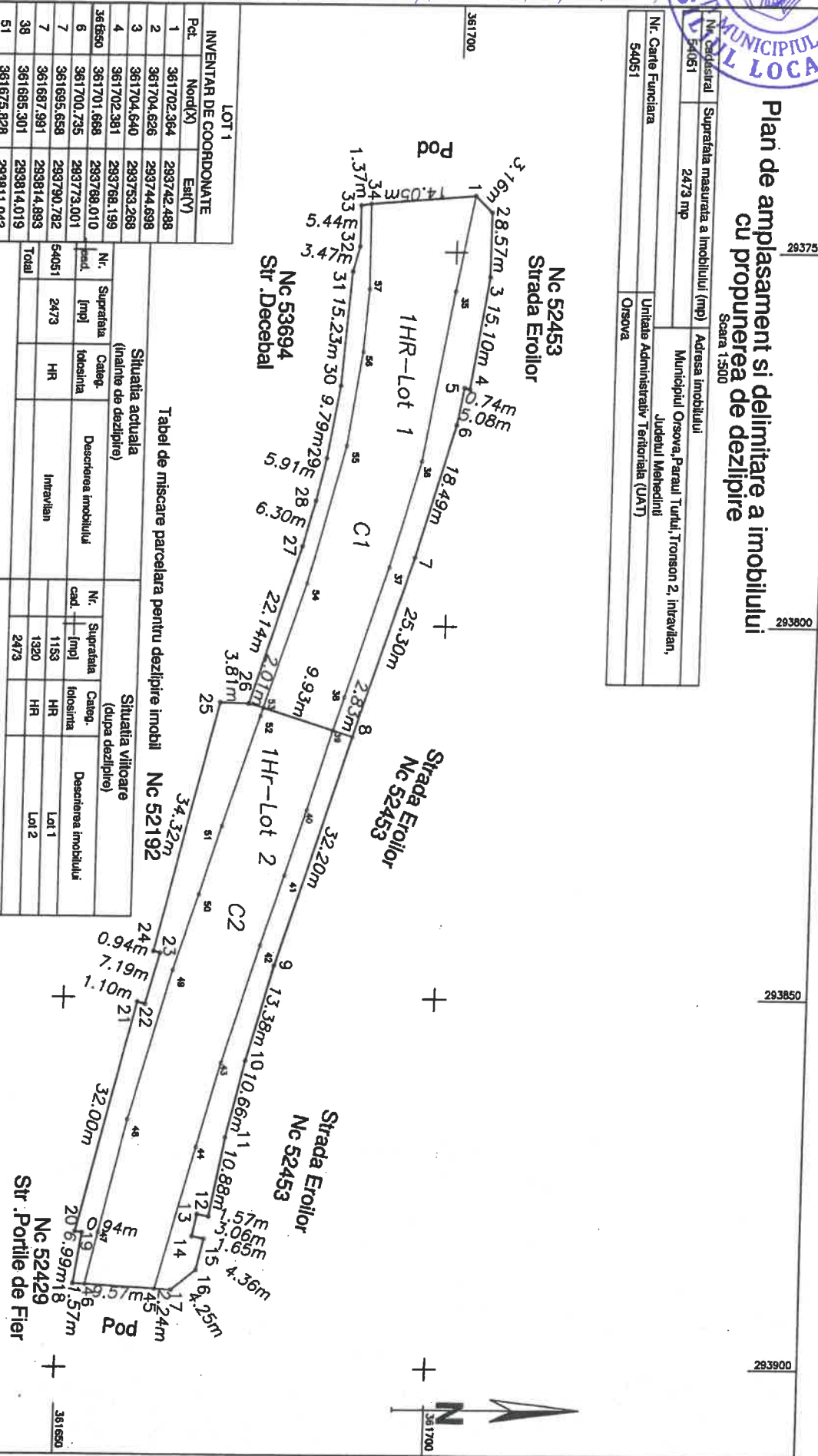
CONTRASEMNEAZA,
Pt. SECRETAR GENERAL,
jr. Alina Maria ENEA



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezvoltare**

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54051	2473 mp	Municipiul Orsova, Paraul Turful, Tronson 2, intravilan,
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
54051	Orsova	



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	361702.364	293742.488
2	361704.626	293744.698
3	361704.640	293753.288
4	361702.381	293768.199
36850	361701.688	293768.010
6	361700.735	293773.001
7	361695.658	293790.782
7	361687.991	293814.893
38	361685.301	293814.019
51	361675.828	293811.043
25	361673.890	293810.483
26	361680.399	293789.336
27	361682.044	293783.254
28	361683.348	293777.487
29	361685.008	293767.839
30	361686.153	293762.652
31	361687.036	293749.295
32	361687.007	293743.853
33	361688.361	293743.623

Tabel de miscare parcelara pentru dezvoltare imob.

Situatia actuala (inainte de dezvoltare)		Situatia viitoare (dupa dezvoltare)	
Nr. Suprafata [mp]	Categ. folosinta	Nr. Suprafata [mp]	Categ. folosinta
54051	2473	1153	HR
		1320	HR
		2473	HR
			Lot 1
			Lot 2

Executant: SC GEOMIR SRL

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

Semnatura si stampila

Data: 02.04.2020

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parata

Data:

Stampila BCPI

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 22/29.04.2021.

RAPORT DE EVALUARE NR. 20/02.03.2020

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN 1.153 mp
SITUAT ÎN județul MEHEDINȚI,
Municipiul ORSOVA Pârâul Turlui Tronsonul 2**



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 plată, evaluată la data de 02.03.2020

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
43.97	50.700	243.882

la valoarea unitară de 4.3103 lei/m² stabilit de BNR la data de 02.03.2020



Expert Evaluare *Ștefan Constantin Poștecu*

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. Responsabilitatea prezentei evaluări revine exclusiv evaluatorului.

Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor evaluare „Proprietate imobiliară / TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051 situată în Municipiul Orșova, Județul Mehedinți”

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

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară în Municipiul Orșova, Județul Mehedinți, proprietate a MUNICIPIULUI ORSOVA, TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051

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

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

Stabilirea valorii de piață a fost determinată în conformitate cu Standardele de Evaluare:
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVC 230)
GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, conține 41 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 02.03.2020, valoarea de piață estimată a proprietății TEREN INTRAVILAN situată în Municipiul Orșova, Județul Mehedinți, este de:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
43,97	50.700	243.882

la cursul valutar de 4,8103 lei/ 1 euro stabilit de BNR la data de 02.03.2020

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
02.03.2020



Evaluator: *Pescu Constantin Emil*



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orșova
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren intravilan

REZUMATUL RAPORTULUI

1. **Proprietatea evaluată:** TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051, 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 72,54 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.
 - Rețea de canalizare la limita terenului - Da.
6. **Cea mai bună utilizare:** Teren curți-construcții
7. **Perioada documentării:** 28.01.2020-02.03.2020
8. **Perioada Inspecției:** 28.01.2020



Data evaluării: 02.03.2020 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (f)

Data raportului de evaluare: 02.03.2020 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 cumpărare; Evaluare pentru garantare; Evaluare pentru credite ipotecare;

Evaluare pentru concesionare.

10. Metode de evaluare utilizate

a) Metoda comparațiilor directe

11. Rezultatele evaluării:

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
43,97	50.700	243.882

12. Valoarea recomandată:

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
43,97	50.700	243.882

la cursul valutar de 4,8103 - lei / € stabilit de BNR la data de 02.03.2020

13. Executantul evaluării:



Popescu Constantin Emil

02.03.2020

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orsova
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

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 1153 mp, nr. cadastral 54051, situată în Municipiul Orsova, Județul Mehedinți**, descrisă în prezentul raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este formată din **TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051**.

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



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orșova
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

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

Imobilul situat în intravilanul MUNICIPIULUI ORSOVA, TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051 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 MARTIE 2020 .
Data evaluării este 02.03.2020.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat pentru transpunerea valorii finale în valută este 1 € = 4,8103 lei din data de 02.03.2020.

Data raportului de evaluare este de 02.03.2020.



1.6. Inspecția proprietății

Inspecția directă a proprietății imobiliare TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051 a fost realizată de către evaluator, la data de 28.01.2020.

Au fost preluate informații legate de proprietatea imobiliară.

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

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

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de plată 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 plată au fost:

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

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

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

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

- ◆ Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietarul imobilului;



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turului, Tronson 2, Municipiul Orșova
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

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

Responsabilitatea față de terți:

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

Clauze de nepublicare

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

1.8. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze:

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



Condiții limitative:

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

1.9 Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

Dacă evaluatorul a apelat la asistență substanțială din partea altor specialiști, pentru orice aspect al evaluării în raport trebuie prezentată natura unei astfel de asistențe, precum și măsura în care s-a bazat pe această asistență -- 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 atitudinile, motivațiile, 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 Comercială, având construcții cu regim P, P+1, P+2, P+3.

2.2. Analiza ofertelor competitive

Atât cererea cât și oferta sunt incontestabil legate de conceptul 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 1153 mp, nr. cadastral 54051), oferta competitivă pe piață și zonele limitrofe există 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 acestora, 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 2016.

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

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

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

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, TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051:



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

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 BANATULUI 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 canalizare: - la limita terenului
- Rețea de apă : - la limita terenului
- 3.2. Descrierea imobilului

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orșova
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

Proprietatea imobiliară este formată din:
TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Terenul dispune de următoarele utilități:

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

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

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

> Concluzii

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

Teren pentru CURTI - CONSTRUCTII.

CAPITOLUL 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

Practic, ținând cont de tipul imobilului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **Teren pentru CURTI - CONSTRUCTII**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orșova
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

CAPITOLUL 5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Valoarea de piață este mărimea estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.

Valoarea de piață a imobilului studiat a fost determinată prin Metoda comparațiilor directe;

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

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

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

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

5.1. Metoda comparației directe

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

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

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

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

Ofertele de terenuri neconstruite în zone similare amplasamentului evaluat, se situează între 16 EUR/mp și 200 EUR/mp, iar tranzacțiile încheiate în urma negocierilor s-au perfectat la valori mai mici cu până la 5%.



Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		19.000	5.000	27.500
	Suprafata (mp)	1.153,00	400,0	100,0	250,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		47,50	50,00	110,00
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,38	-2,50	-5,50
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt de -5%.			
2	Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		45,13	47,50	104,50
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
3	Conditii de finantare	La plata	La plata	La plata	La plata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		45,13	47,50	104,50
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		45,13	47,50	104,50
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
5	Cheltuielile 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)		45,13	47,50	104,50
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de plata	03.02.2020	22.02.2020	04.11.2019	26.11.2019
	Ajustare (%)		0,0%	1,0%	1,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,5	1,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN: 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turului, Tronson 2, Municipiul Orșova
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

7	Localizare	Erorilor/ Meridian	Str Linștii	Erorilor vis-a-vis de cimitir	Ștefan cel Mare
	Ajustare (%)		5,0%	5,0%	3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		2,26	2,40	3,17
	Justificare ajustare	Se ajustează cu 5 % Comparabila 1, Cu 5 % Comparabila 2 și cu 3 % Comparabila 3 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	1.153,00	400,00	100,00	250,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		753,0	1.053,0	903,0
	Ajustare (%)		-7,53%	-10,53%	-9,03%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3,40	-5,05	-9,53
	Justificare ajustare	Pentru teren de suprafată mică se ajustează pozitiv, prețul unitar al terenului, cu o sutime din diferența de suprafată			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	0,1	0,3	1	0,4
	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	Toate utilitatile
	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 (%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orșova
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilan

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	Da
	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		-1,14	-2,18	-5,32
	Ajustare NETA (%)		-2,5%	-4,6%	-5,1%
	Ajustare BRUTA		5,65	7,93	13,74
	Ajustare BRUTA (%)		12,5%	16,7%	13,2%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		43,98	45,32	99,18
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuale %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2,00	2,00		
	Valoare (EUR/mp)	43,98	43,98		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	43,98			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	50.713	rotunjit	50.700	43,97
	Valoare teren (LEI)			243.882	211,52
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	03.02.2020			
	1 EUR=	4,8103			

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
43,97	50.700	243.882



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turului, Tronson 2, Municipiul Orșova
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: Teren Intravilari

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 1153 mp, nr. cadastral 54051:

Pref unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
43,97	50.700	243.882

6.2. Reconcilierea rezultatelor. Concluzii . Opinia evaluatorului

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață estimată la data de 02.03.2020 propusă pentru proprietatea imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051 proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, este în opinia evaluatorului de:

Pref unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
43,97	50.700	243.882

conform cerințelor 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 4,8103 lei/ 1 Euro stabilit de BNR la data de 02.03.2020

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 IANUARIE-MARTIE 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 *Opinia Constantin Emil*



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orsova
ANEXA 1 LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII



Expert evaluator autorizat ANEVAR: Ing. POPESCU CONSTANTIN EMIL

02.03.2020



pag 20 / 37

JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
INTRARE NR. 2779
IESIRE
Zile 27 Luna 02 Anul 2020

*D- lui dragă Urbanism
Pop procedurii legale în vederea
concesionării terenului solicitat.*



Telefon
+4(0) 760 200 378

Data
28.02.2020

CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA, JUD. MEHEDINȚI
Str. 1 Decembrie 1918, nr. 20, Orsova, Jud. Mehedinți

Stimate Domnule Primar,

Subscrisa S.C. LIDL ROMANIA Societate în comandită, cu sediul în Str. Industriilor, nr. 19, et. 1 cam. E05, comuna Chiajna, sat Chiajna, județul Ilfov, cod poștal 077040, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/1347/2007, cod unic de înregistrare fiscală RO15300120, reprezentată prin Director Regional Expansiune, Claudiu Riza, și Responsabil Expansiune, Dea Gherga, în calitate de proprietar al imobilului înscris în CF 53694 Orsova, formulăm prezenta:

CERERE

Prin care vă solicităm respectuos încheierea unui contract de concesiune între S.C. LIDL România Societate în comandită și Municipiul Orsova asupra unei suprafețe de 1.153 mp din tronsonul pârâului Turlui înscris în CF 54051 Orsova, direct învecinată cu terenul înscris în CF 53694 Orsova, în scopul extinderii construcțiilor pe terenuri alăturate, prin amenajarea de parcuri, acces și spații verzi, în baza Legii nr. 50, capitolul II, Art. 15, lit. e.

Anexăm în copie prezentei cereri:

-Certificatul de Urbanism cu nr. 144/12.12.2019,

-Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 693/24.02.2020,

-Extrasale de Carte Funciară nr. 53694 și nr. 54051,

-Planul de identificare a suprafeței de 1.153 mp, parte din CF 54051.

Pentru informații și completări vă stăm la dispoziție la adresa Lugoj, Calea Timișorii, nr. 161, et. 1, jud. Timiș, e-mail: timisoara@lidl.ro, tel. 0759209378.

Cu deosebita considerație,

SC Lidl România SCS,

Prin

Claudiu Riza

Director Regional Expansiune



Dea Gherga

Responsabil Expansiune

Sediu social:
Lidl România SCS
Str. Industriilor, nr. 19
Et. 1, cam. E05, Chiajna
077040 ILFOV
RO 15300120
J23/1347/2007
Tel: +4(0)21-4071300
Fax: +4(0)21-4071301

Punct de lucru Lugoj
Lidl Discount SRL
Str. Timișarii, nr. 161, et. 1
300500 LUGOJ
Tel: +4(0)374-916388
Fax: +4(0)374-916378

MS Bank-Sucursală Centrală
RO1 INB 0001 0081 6349 8820 - RON
RO8 INB 0001 0081 6349 8710 - EUR
SWIFT: INGBRO33



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54051 Orsova



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orsova, Jud. Mehedinti, Paraul Turlui, Tronson 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54051	Din acte: 50.000 Masurate: 2.473	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10879 / 06/11/2019 Act Administrativ nr. anexa 3, Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Orsova, din 12/09/2002 emis de Primaria Orsova; Act Administrativ nr. 13137, din 04/11/2019 emis de Primaria Orsova;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ORSOVA, domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



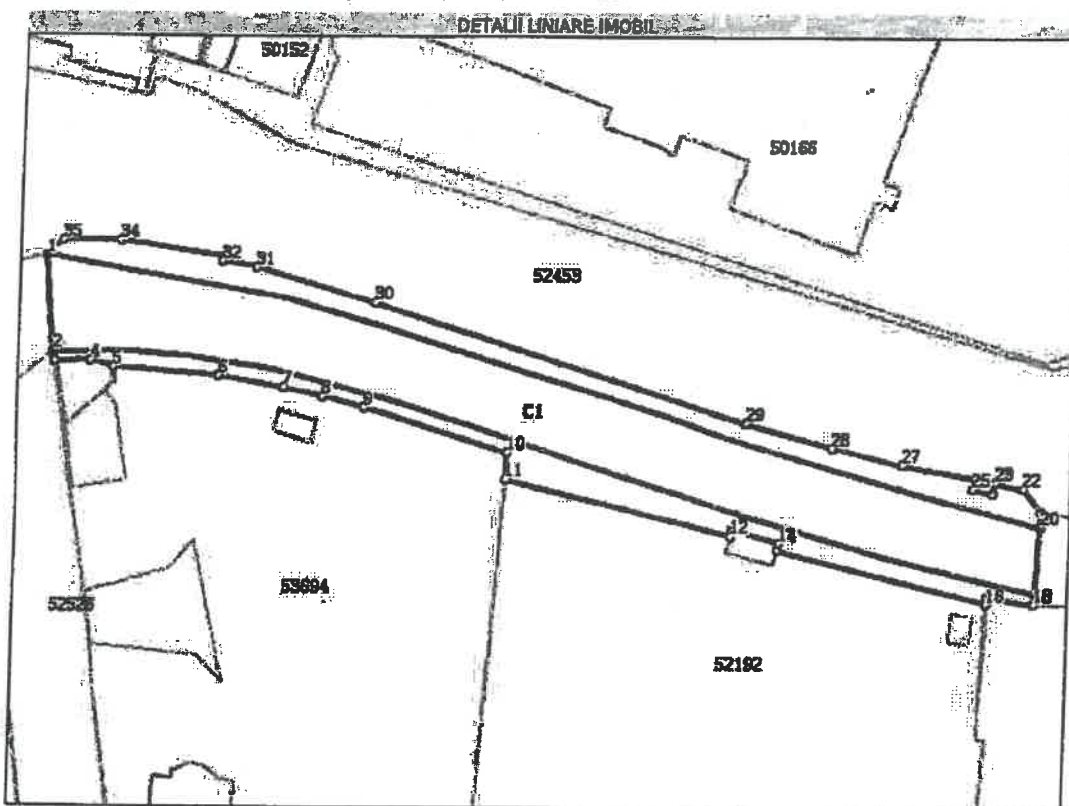
Carte Funciară Nr. 54051 Comuna/Oraș/Municipiu: Orșova

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54051	Din acte: 50.000 Masurata: 2.473	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape curgătoare	DA	Din acte: 50.000 Masurata: 2.473				

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54051-C1	construcții industriale și edilitare	1.557	Fără acte	S. construita la sol: 1557 mp; S. construita desfasurata: 1556 mp; Construcție compusa din : Canal deschis cu sectiune trapezoidală cantusita cu beton armat

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.049	2	3	1.373



Carte Funciară Nr. 54051 Comuna/Oraș/Municipiu: Orșova

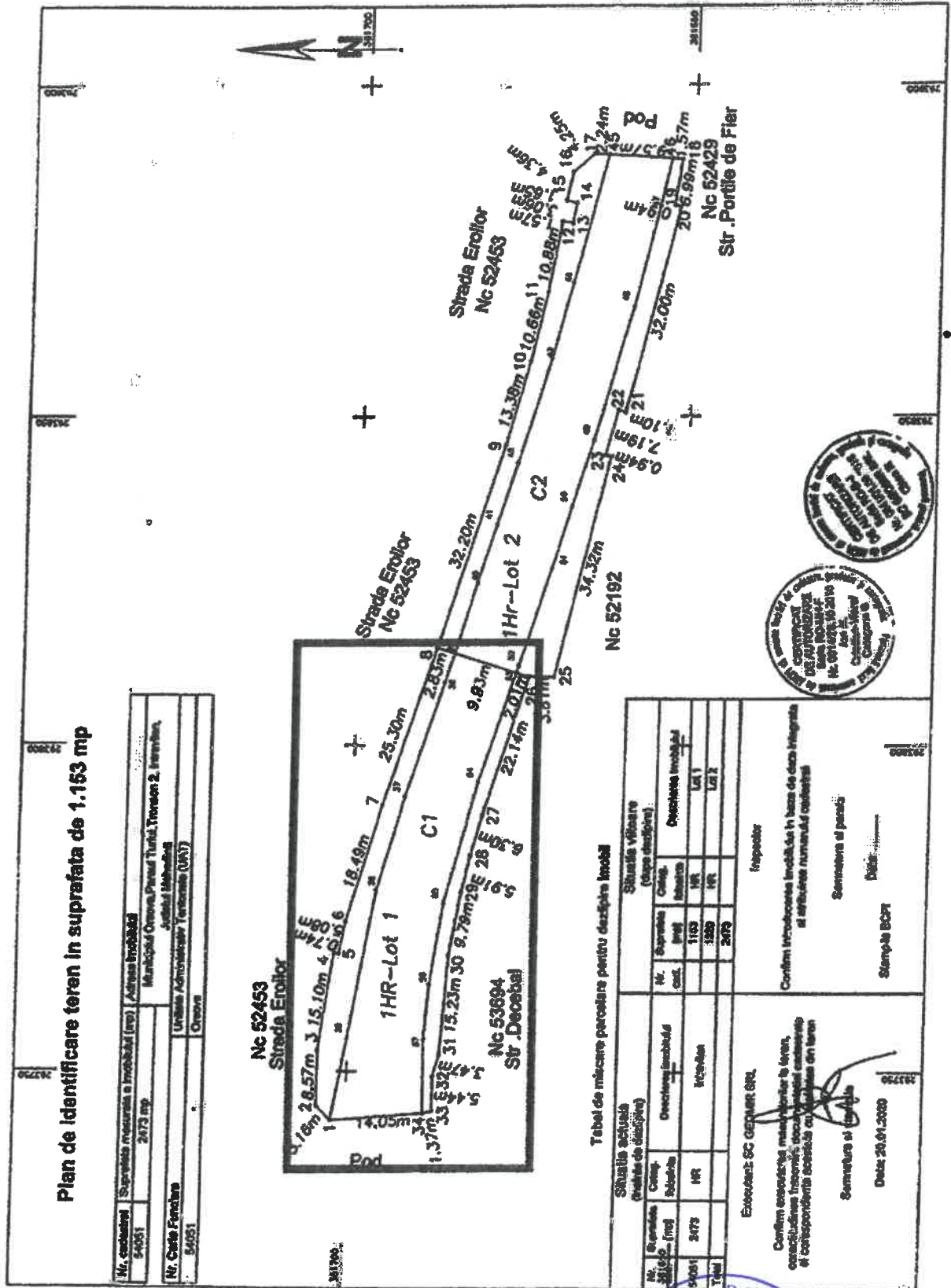
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
3	4	5.442	4	5	3.471
5	6	15.23	6	7	9.79
7	8	5.912	8	9	6.3
9	10	22.136	10	11	3.809
11	12	34.324	12	13	0.943
13	14	7.187	14	15	1.097
15	16	32.0	16	17	0.941
17	18	6.986	18	19	1.574
19	20	9.569	20	21	2.241
21	22	4.251	22	23	4.36
23	24	1.648	24	25	3.057
25	26	1.588	26	27	10.678
27	28	10.658	28	29	13.376
29	30	57.496	30	31	18.492
31	32	5.077	32	33	0.738
33	34	15.101	34	35	8.57
35	1	3.162			

*** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
10/02/2020, 16:34





Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Paraul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orșova
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 1 <https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-in-orsova-IDcATEZ.html#bec90ba9b8>



19 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0723 511 114

Orșova, județ Mehedinți
Vezi pe harta

Popa Florian

Pe site din iun 2013

Anunțurile utilizatorului

Teren casa în Orșova

Orșova, județ Mehedinți Adăugat de pe telefon la 20:36, 22 februarie 2020.

Numar anunt: 186109801

Implace: 15 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **400 m²**

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

Raportare



Cauti containere în Brasov?

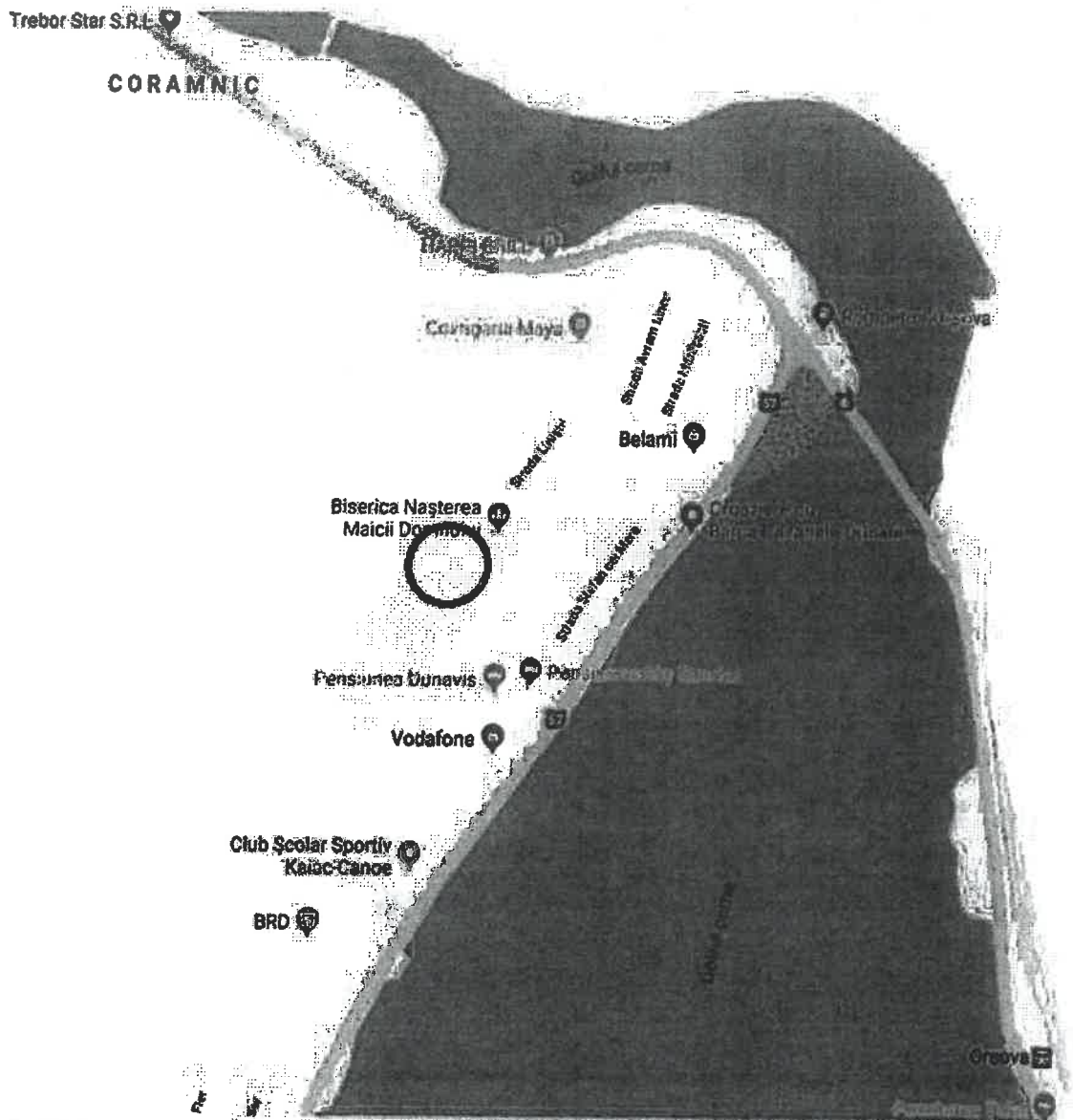
Vindem și procurăm containere în E super mc. Discount 30%

recontainere.ro



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
 C.I.F.: 4337603
 RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
 Pârâul Turtui, Tronson 2, Municipiul Orșova
 ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE



Informații obținute telefonic: POPA Florian- 0723 511 114										
Data	02.03.2020	Ora	15,00	Tip tranzacție:			Ofertă	Vânzare	X	
Preț unitar	47,50 Euro / mp			Suprafața de teren			400 mp			
Deschidere	11 ml	Lungime	36,36 ml	Lățime	11 ml	Raport laturi	0,30			
Drept de proprietate transmis				Deplin		X				
Localizare	Strada Liniștii									
Drum Acces	Asfaltat	X	Pietruit	Pământ	Topografia	Plan	In pantă	X		
Cea mai bună utilizare	Agricol			Comercial			Rezidențial			
Utilități	Rețea de gaze	Rețea de apă	X	Rețea electrică	X	Rețea canalizare	X			
Preț Negociabil	Da	Nu	X	Condiții de finanțare	Cash	La piață	X			
Condiții de vânzare	Obiective			X			Subiective			
Cheytulele necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul			X			Da			
Construcții demolabile pe teren	Nu			X						
POT - Procentul de ocupare a terenului	%	CUT-Coefficientul de utilizare a terenului			%					



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

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orșova

RAPORT DE EVALUARE NR 20

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 2 <https://www.multecase.ro/vanzare-teren-orsova-orsova-mehedinti i13735079>

Vanzare Teren Orsova , 5000 €

Un vanzare

5000 €

Contact:

Map Satelit



0741525131

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

Caracteristici:

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

Informații obținute telefonic: 0741 525 131											
Data	02.03.2020	Ora	15,20	Tip tranzacție:				Ofertă	X	Vânzare	
Pret unitar	50 Euro / mp			Suprafața de teren				100 mp			
Deschidere	10 m	Lungime	10 m	Lățime	10m	Raport laturi		1			
Drept de proprietate transmis				Deplin		X					
Localizare		Str Eroilor									
Drum Acces	Asfaltat	X	Pietruit	Pământ	Topografia	Plan	X	In pantă			
Cea mai bună utilizare				Agricol	Comercial	Rezidențial		X			
Utilități	Rețea de gaze	Rețea de apă	X	Rețea electrică	X	Rețea canalizare					
Pret Negociabil	Da	X	Nu	Condiții de finanțare			Cash	La piață	X		
Condiții de vânzare				Obiective		X		Subiective			
Chețutele necesare imediat după cumpărare				Nu este cazul	X	Da					
Construcții demoliabile pe teren								Nu	X		
POT - Procentul de ocupare a terenului		%		CUT - Coeficientul de utilizare a terenului		%					



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
 C.I.F.: 4337603
 RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
 Pârâul Turului, Tronson 2, Municipiul Orșova

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 3 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/Og1332hg57e775181949dii002efi8d.html>

Specificatii

Suprafata terenului 250.0 m²

Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan orsova, str STEFAN CEL MARE , 250M2
 Vezi detalii pe www.romimo.ro



Informații obținute telefonic: POPA Florian – Voinea Alina												
Data	02.03.2020	Ora	15,40	Tip tranzacție:				Ofertă	Vânzare	X		
Preț unitar	110 Euro / mp			Suprafața de teren				250 mp				
Deschidere	10 m	Lungime	25 m	Lățime	10 m	Raport laturi		0,40				
Drept de proprietate transmis				Deplin		X						
Localizare Strada Ștefan cel Mare												
Drum Acces		Asfaltat	X	Pietruit	Pământ	Topografia	Plan	In pantă	X			
Cea mai bună utilizare				Agricol		Comercial		Rezidențial X				
Utilități		Rețea de gaze	Rețea de apă	X	Rețea electrică	X	Rețea canalizare		X			
Preț Negociabil			Da	Nu	X	Condiții de finanțare		Cash	La plată X			
Condiții de vânzare				Obiective				X	Subiective			
Chestiuni necesare imediat după cumpărare				Nu este cazul		X	Da					
Construcții demolabile pe teren												
POT - Procentul de ocupare a terenului % CŪT - Coeficientul de utilizare a terenului %												



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orșova

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

COMPARABILA 4 <https://www.olx.ro/oferta/teren-orsova-IDc1fhH.html#bec90ba9b8>



12 500 €

✉ Trimite mesaj

☎ 0731 162 072

Orșova, Județ Mehedinți
Vezi pe harta

Claudia

Pe site din ian 2019

Anunturile utilizatorului

Teren Orșova

Orșova, Județ Mehedinți Adăugat de pe telefon, La 14:48, 29 februarie 2020.

Numar anunt: 187861221

Îmi place Distribuie



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Ofertă de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**
Suprafața utilă: **970 m²**

Teren intravilan Mun. Orșova, zona Coramnic suprafața de 970 mp, front stradal la € 70 .
24.75 m, ideal pentru casa de vacanță are drum de acces și ieșire la Golful Cerno , se vinde cu
tot cu proiect achitat. Toate actele la zi !!!! Certificat de urbanism , cadastru etc !

Aparat aer condiționat vortex
900 lei



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orșova

ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

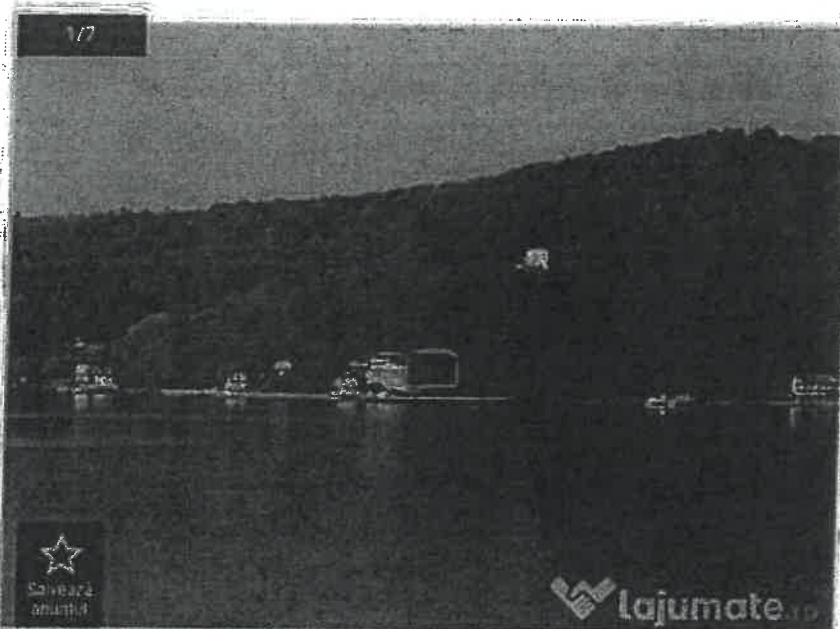
COMPARABILA 5 <https://lajumate.ro/orsova-teren-loc-de-casapensiune-pe-malul-dunarii-920mp-10844804.html>

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

Orsova, Mehedinți

Acum 2 săptămâni

80 EUR

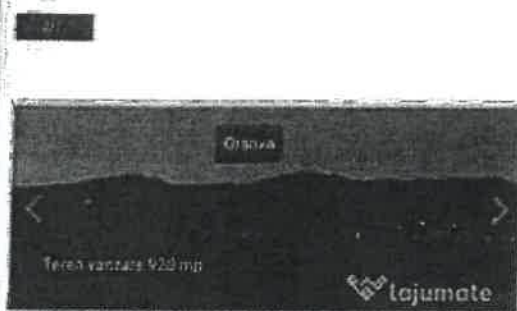


Sebastian
PERSONALĂ FIZICĂ

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 (Iacul din Orsova), zona rezidentiala, situat in Orsova, str. Gratic, nr. 22. Are frontul stradal de 26 metri. Panorama este deosebita spre Iacul 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.

Expert evaluator autorizat ANEVAR: ing. POPESCU CONSTANTIN EMIL

02.03.2020



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA

C.I.F.: 4337603

RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051

Pârâul Turului, Tronson 2, Municipiul Orsova

ANEXA 3 OFERTE TREREN 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>

Teren 2400 mp si cladire la european in orsova

45 EUR

📍 Mehedinti, Orsova Est 📍 Vezi pe harta



Specificatii

Suprafata terenului	2400.0 m ²	Front stradal	38
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere imobiliare

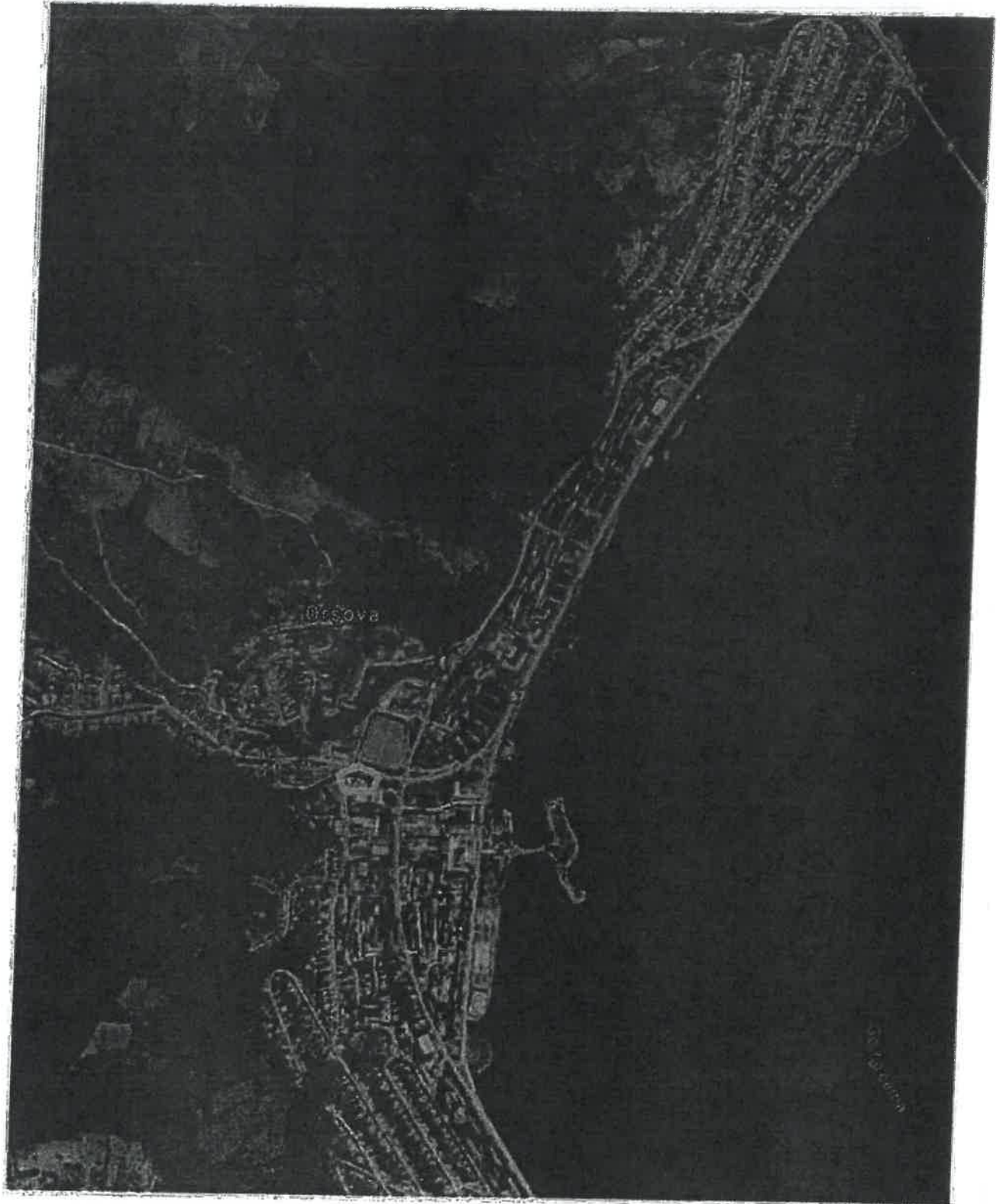
Vand teren si cladire intravilan, intabulat persoane fizice, situat pe DN6-E70 in Orsova, deschidere la soseaua europeana de 38 m, pretabil servit.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turtui, Tronson 2, Municipiul Orșova
ANEXA 4 LOCALIZARE COMPARABILĂ



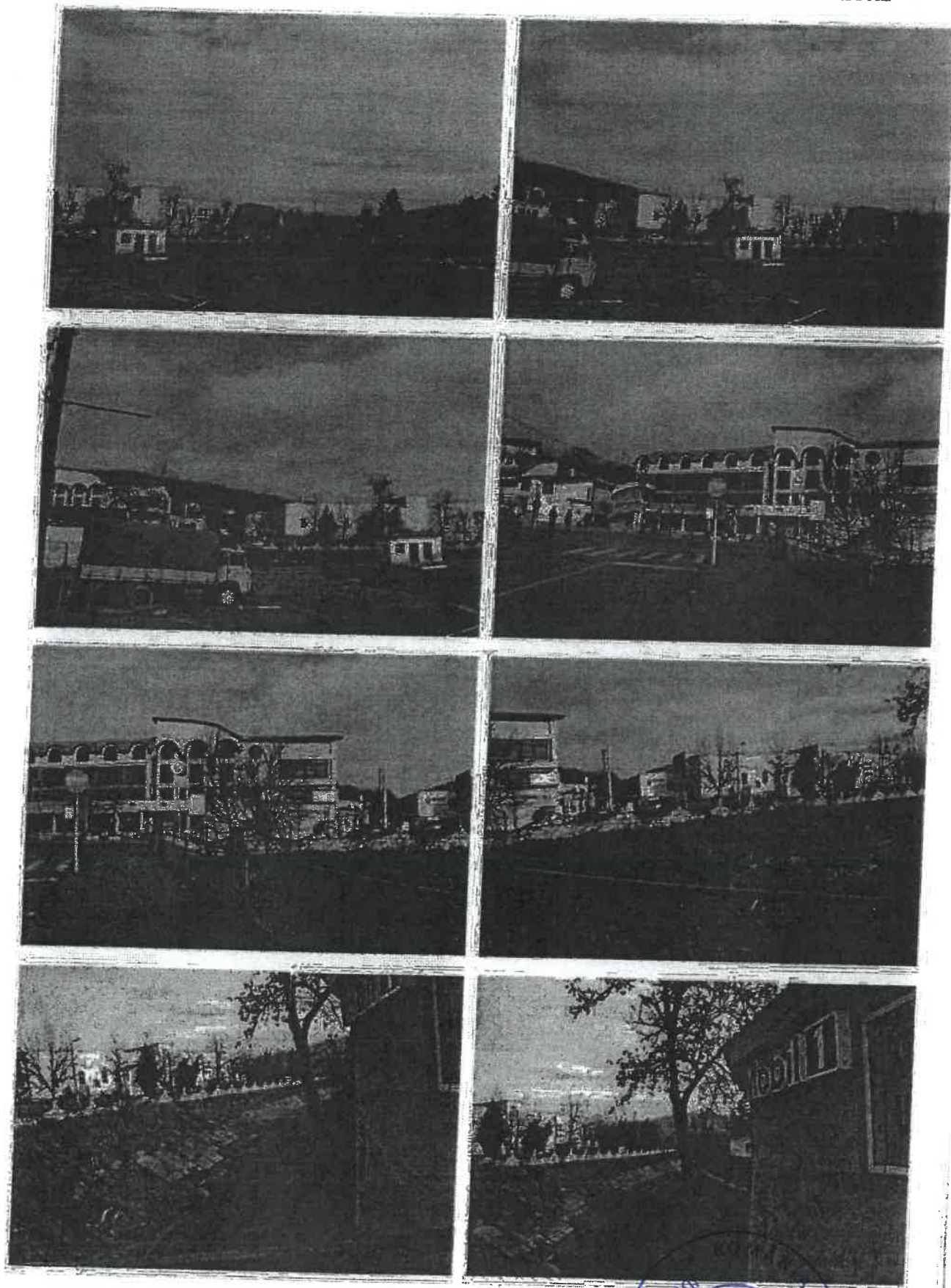
Expert evaluator autorizat ANEVAR: ing. POPESCU CONSTANTIN EMIL

02.03.2020



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turtui, Tronson 2, Municipiul Orsova
ANEXA 5 FOTO INSPECTIE



Expert evaluator autorizat ANEVAR: Ing. POPESCU CONSTANTIN EMIL

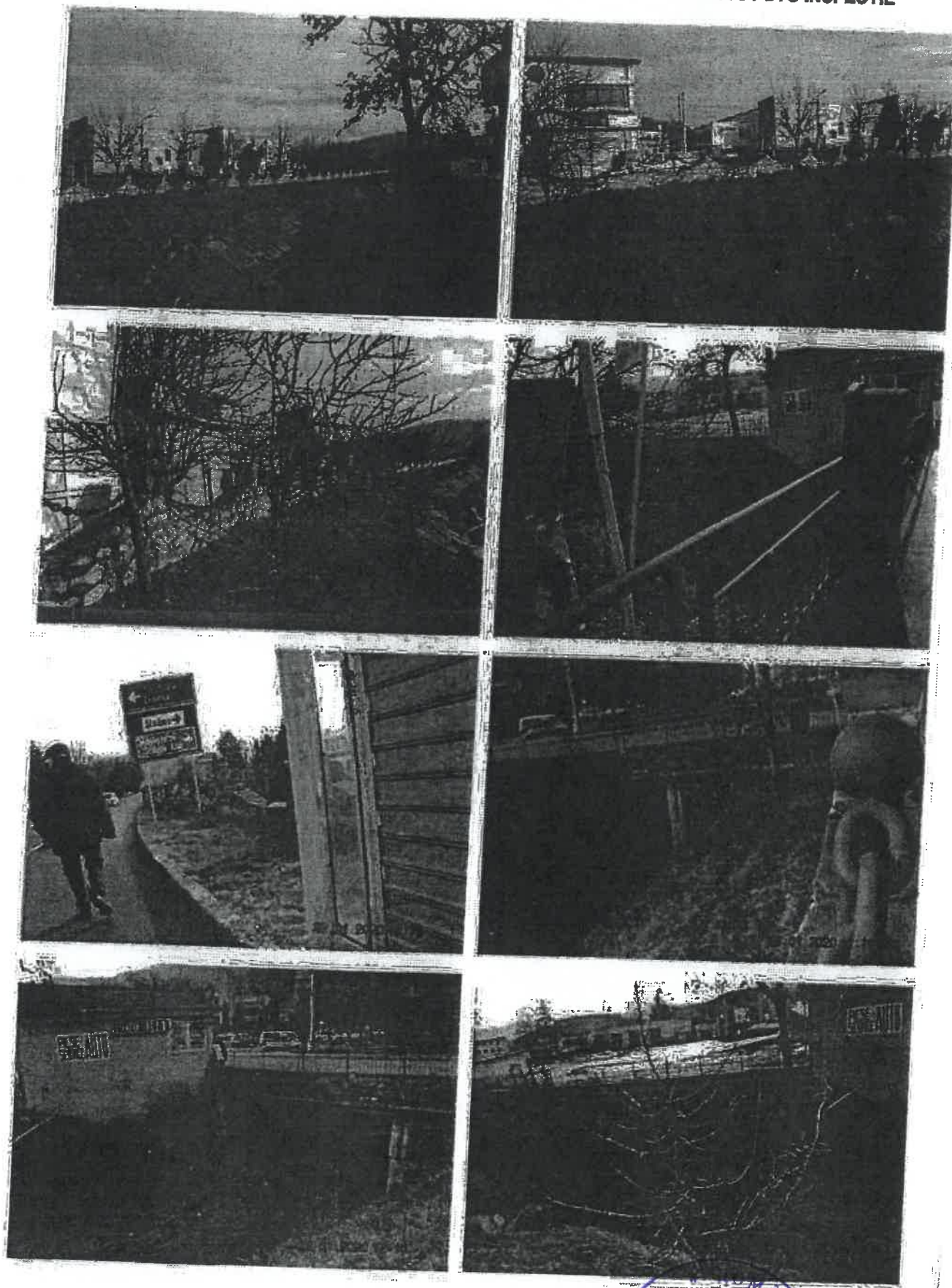
02.03.2020



pag 34/ 37

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turtui, Tronson 2, Municipiul Orșova
ANEXA 5 FOTO INSPECTIE



Expert evaluator autorizat ANEVAR: ing. POPESCU CONSTANTIN EMIL

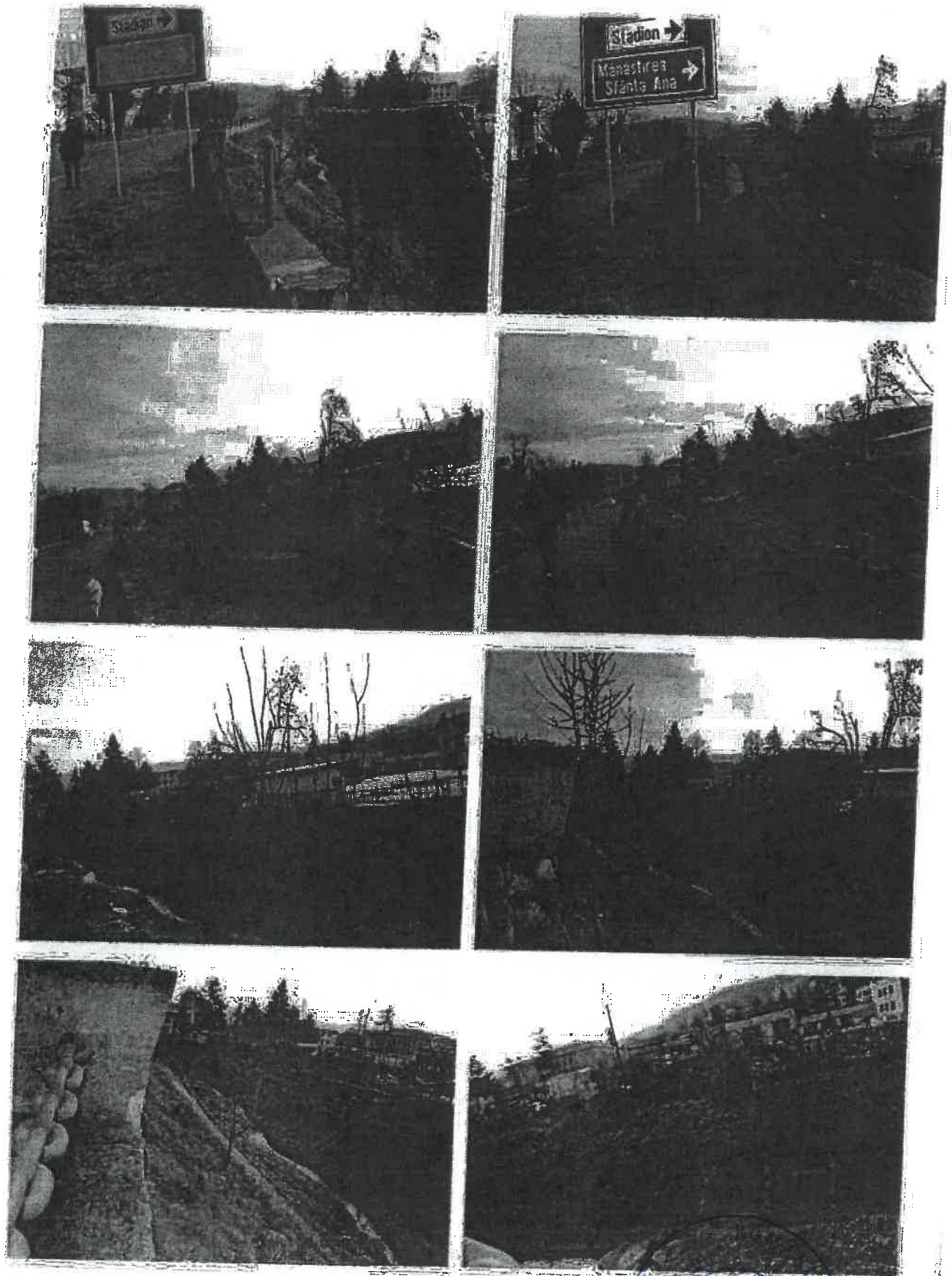
02.03.2020

pag 35/37



Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turlui, Tronson 2, Municipiul Orșova
ANEXA 5 FOTO INSPECTIE



Expert evaluator autorizat ANEVAR: ing. POPESCU CONSTANTIN EMIL

02.03.2020



pag 36/37

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 20

TEREN INTRAVILAN 1153 mp, nr. cadastral 54051
Pârâul Turtui, Tronson 2, Municipiul Orșova
ANEXA 5 FOTO INSPECTIE

