

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind vânzarea fără licitație publică a terenului înscris în CF nr.54504, în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Orșova, str. Decebal, nr.1 BIS, la solicitarea dnei Dinulescu Mirela, proprietatea construcției edificată pe acest teren

Având în vedere referatul de aprobare nr. 6677 din 07.07.2022 și raportul compartimentului de resort din cadrul compartimentului de specialitate al Primarului înregistrat la nr. 5792 din 09.06.2022

Văzând cererea doamnei Dinulescu Mirela, înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr.3544 din 04.04.2022, certificatul de urbanism nr.87 din 16.05.2022 înregistrat la Consiliul Județean Mehedinți la nr.4109 din 2022, extras de Carte Funciară nr.54504, act adițional nr.83 la contractul de concesiune nr.12 din 2017, contractul de concesiune nr.12 din 09.03.2017, autorizația de construire nr.217 din 28.07.1993, contractul de donație imobil și raportul de evaluare, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR .

În baza prevederilor art. 13 alin.(1) și art.15 lit.e) din Legea nr.50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și ale art.129 alin.(2) lit.c), coroborat cu alin. (6) lit.b), art.363 alin.(1) coroborat cu art.364 alin.(1) lit. a) și art.240 alin.(2) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORȘOVA
HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare a terenului situat în municipiul Orșova, strada Decebal, nr.1 BIS, în suprafață de 21 mp, înscris în cartea funciară cu nr.54504, întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR , care constituie anexa la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului în suprafață 21 mp, situat în municipiul Orșova, strada Decebal, nr.1 BIS, către d-na Dinulescu Mirela .

Art.3. Pentru suprafață de 21 mp, valoarea terenului va fi de 1.000 euro, respectiv suma în lei la cursul valutar stabilit de B.N.R la data efectuării plății, conform Raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR și aprobat în prezenta hotărâre.

Art.4. Plata prețului aprobat, se face prin virament în contul unității administrativ teritoriale municipiul Orșova, RO19TREZ46321390207XXXXX, deschis la Trezoreria Statului, cel târziu 30 de zile calendaristice de la data comunicării, la cursul zilei efectuării plății.

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

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

Inițiat astăzi 07.07. 2022, în municipiul Orșova, județul Mehedinți.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Marius Simion STOICA



Nr. 52 din 07.07.2022

AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
jr. Marian BOȘILĂ

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație publică a terenului înscris în CF nr.54504, în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Orșova, str. Decebal, nr.1BIS, la solicitarea dnei Dinulescu Mirela, proprietara construcției edificată pe acest teren

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Orșova, dna Dinulescu Mirela, în calitate de proprietar a construcție și concesionar a terenului pe care se află construcția, situat în municipiul Orșova, strada Decebal, nr. 1BIS, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 21 mp.

Pe terenul solicitat spre cumpărare, în suprafață totală de 21 mp, identificat prin cartea funciară nr. 54504 și prin releveu C1 cu numărul cadastral 54504, situat în intravilanul municipiului Orșova, str. Decebal, nr. 1BIS, a fost edificată o construcție cu destinația de garaj în suprafață de 21 mp, înscrisă în cartea funciară nr. 54504-C1. Terenul aparține domeniului privat al UAT Orșova și concesionat de dna Dinulescu Mirela conform actului adițional nr. 83/2020 la contractul de concesiune nr. 12/2017.

Vânzarea terenului aduce venituri la bugetul local și drepturi depline proprietarului construcției.

În conformitate cu art.364 alin(1) din OUG 57/2019 privind codul administrativ „prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz”.

În baza raportului de evaluare întocmit de evaluator, ing.Popescu Constantin Emil, expert evaluator autorizat ANEVAR, terenul a fost evaluat la un preț de **47,62 euro/mp**. Data de referință a evaluării este 06.06.2022, **1 euro = 4,9419 lei** stabilit de BNR, rezultând valoarea suprafeței totale de **1.000 euro (4.942 lei)**.

Analizand această oportunitate, vă supun dezbaterei și aprobării proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație publică a terenului, înscris în CF nr.54504, în suprafață de 21 mp, la solicitarea dnei Dinulescu Mirela.

INITIATOR
PRIMAR
Stoica Marius Simion



D-nei Gabor C
pentru P.H. Juncu

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație publică a terenului înscris în CF nr.54504, în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Orșova, str. Decebal, nr.1BIS, la solicitarea dnei Dinulescu Mirela, proprietara construcției edificată pe acest teren

Subsemnata Petre Loredana Dumitrița, inspector superior în cadrul Compartimentului de Urbanism, vă aduc la cunoștință următoarele:

Imobilul teren în suprafață de 21 mp, situat în municipiul Orșova, str.Decebal, nr.1BIS, înscris în C.F. nr. 54504 (nr. CF vechi 53294), nr.cadastral 54504, solicitat spre cumpărare de către dna Dinulescu Mirela prin adresa nr.3544/04.04.2022, aparține domeniului privat al municipiului Orșova conform HCL nr. 49/2018 și face obiectul actului adițional nr. 83/2020 la contractul de concesiune nr. 12/2017, intabulat în cartea funciară mai sus menționată.

Concesionara Dinulescu Mirela a primit conform contractului de donație nr. 283/2017 dreptul de proprietate asupra construcției cu destinația de garaj, edificată pe terenul mai sus menționat, în baza autorizației de construire nr.217/1993, în suprafața construită la sol/desfășurată de 21 mp, înscrisă în CF nr.54504-C1-C1.

În conformitate cu art.364 alin(1) din OUG 57/2019 privind codul administrativ „prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz”.

Având în vedere faptul că, titularul dreptului de concesiune este constructor de bună credință, construcția realizată în baza autorizației de construire fiind înscrisă în evidențele de carte funciară și ținând cont că imobilul nu va mai putea fi exloatat de către UAT Orșova, decât prin vânzarea terenului aferent construcției de către proprietarul acesteia, astfel, aducând venituri la bugetul local și drepturi depline constructorului de bună credință.

Conform raportului de evaluare întocmit de evaluator, ing.Popescu Constantin Emil, expert evaluator autorizat ANEVAR, terenul a fost evaluat la un preț de **47,62** euro/mp. Data de referință a evaluării este 06.06.2022, 1 euro = 4,9419 lei stabilit de BNR, rezultând valoarea suprafeței totale de **1.000 euro (4.942 lei)**.

După aprobarea consiliului local asupra vânzării, concesionarul va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii, proprietarul construcție urmând să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării, urmând a încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autenticată.

INSPECTOR
ing.Petre Loredana Dumitrița



ANEXĂ LA PH NR. 52/07.07.2022

RAPORT DE EVALUARE NR. 2022-10/ 06.06.2022

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN Nr cadastral 54504 – 21 mp
situat în
strada Decebal, nr. 1bis, Municipiul ORSOVA, județul MEHEDINȚI -



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)

Client: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Destinatarul evaluării: **Primăria MUNICIPIULUI ORSOVA**

Valoare de piață, evaluată la data de 06.06.2022

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
47,62	1.000	4.942

la cursul valutar de **4,9419 lei/ 1€** stabilit de BNR la data de **06.06.2022**



Popescu Constantin Emil
Expert Evaluator

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

Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

Expert Evaluator Popescu Constantin Emil



Popescu

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor evaluare „Proprietate imobiliară / TEREN INTRAVILAN 21 mp, nr. cad 54504 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 21 mp, nr. cad 54504**

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

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

Stabilirea valorii de piață a fost determinată în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, **conține 51 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 **06.06.2022**, **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
47,62	1.000	4.942

la cursul valutar de **4,9419 lei/ 1 euro** stabilit de BNR la data de **06.06.2022**

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
06.06.2022



Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*

REZUMATUL RAPORTULUI

- 1. Proprietatea evaluată:** **TEREN INTRAVILAN 21 mp, nr. cad 54504**, 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 **3 m**
 - Terenul are suprafața înclinată **de la Sud la Nord**
 - 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 construcții**
- 7. Perioada documentării:** **03.06.2022-06.06.2022**
- 8. Perioada inspecției:** **03.06.2022**

Data evaluării: **06.06.2022** conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (f)

Data raportului de evaluare: **06.06.2022** conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (n)

9. Scopul evaluării:

- Evaluare pentru vânzare;** **Evaluare pentru cumparare;** **Evaluare pentru garantare ;** **Evaluare pentru credite ipotecare;**
 Evaluare pentru concesiune.

10. Metode de evaluare utilizate

- a) Metoda comparațiilor directe

11. Rezultatele evaluării:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
47,62	1.000	4.942

12. Valoarea recomandată:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
47,62	1.000	4.942

la cursul valutar de **4,9419 lei/ 1€** stabilit de BNR la data de 06.06.2022

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 21 mp, nr. cad 54504, situată în Municipiul Orșova, județul Mehedinți , descrisă în prezentul raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este formată din TEREN INTRAVILAN 21 mp, nr. cad 54504.

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.

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:
- 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;
 - 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;
 - 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 21 mp, nr. cad 54504** 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. 665/ 18.01.2022 se identifică următoarele **SARCINI**:

- *Concesiune teren către Dinulescu Mirela pe durata de 74 ani și 9 luni*

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 **IUNIE 2022**.

Data evaluării este **06.06.2022**.

Opinia finală a evaluării este prezentată în **lei și euro**.

Cursul valutar utilizat pentru transpunerea valorii finale în valută este **1 € = 4,9419 lei din data de 06.06.2022**.

Data raportului de evaluare este de **06.06.2022**.

1.6. Inspecția proprietății

Inspecția directă a proprietății imobiliare **TEREN INTRAVILAN 21 mp, nr. cad 54504** a fost realizată de către evaluator, la data de **03.06.2022**.

Au fost preluate informații legate de proprietatea imobiliară.

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

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

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

SEV 100 Cadrul general art. 29

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

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- *Metoda comparațiilor directe;*

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

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

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piață au fost:

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

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

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

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

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

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

Responsabilitatea față de terți:

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

Clauze de nepublicare

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

1.8. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze:

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

Condiții limitative:

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

1.9 Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

2.1. Piața imobiliară și caracteristicile sale

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

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

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

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

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

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

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

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă cu un coeficient scăzut de poluare, motivat și de o densitate scăzută a circulației rutiere. Zona se constituie într-o zonă Rezidențială, având construcții rezidențiale.

2.2. Analiza ofertei competitive

Atât cererea cât și oferta sunt incontestabil legate de conceptual de piață, în situația de față piața imobiliară .

Oferta se referă de regulă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

Având în vedere tipul de proprietate imobiliară evaluată (**TEREN INTRAVILAN 21 mp, nr. cad 54504**), 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.

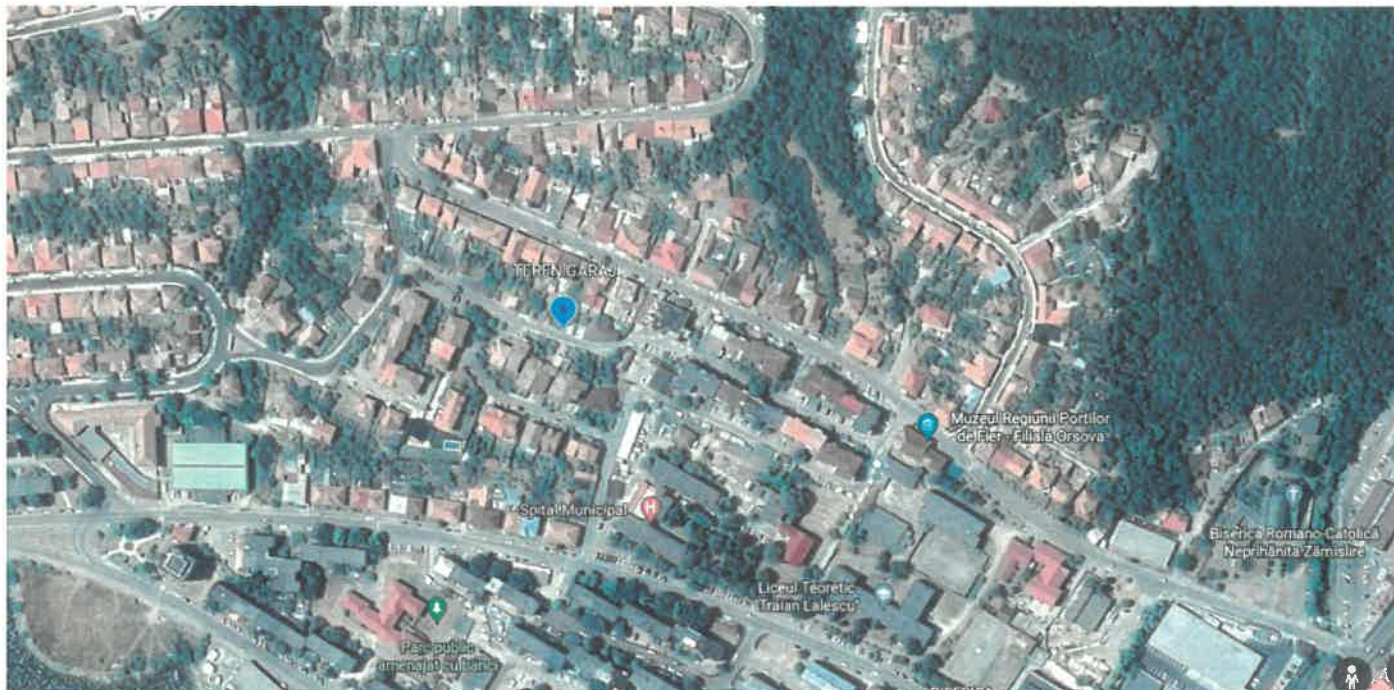
Se preconizează ca tendință a următorilor ani o încetinire a creșterii valorilor proprietăților imobiliare de orice tip, datorită înăsprii posibilităților de finanțare prin credit ipotecar, crizei imobiliare internaționale. Totuși, prețurile se vor menține la un nivel destul de ridicat pentru țara noastră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

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 21 mp, nr. cad 54504**:



3.1.2. Situația juridică a proprietății - dreptul de proprietate

Imobilul situat în intravilanul **MUNICIPIULUI ORSOVA**, **TEREN INTRAVILAN 21 mp, nr. cad 54504** 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. **665/ 18.01.2022** se identifică **următoarele SARCINI**:

- *Concesiune teren către Dinulescu Mirela pe durata de 74 ani și 9 luni*

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 **urbana, având construcții preponderente de tip P+4.**
- ◇ Amplasamentul este situat în Zona **Centrală** 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 21 mp, nr. cad 54504

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

➤ **Concluzii**

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

Teren pentru – CURTI-CONSTRUCTII.

CAPITOLUL 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

CAPITOLUL 5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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%.

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)		35,750	19,000	27,500
	Suprafata (mp)	21.00	715.0	400.0	250.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		50.00	47.50	110.00
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2.50	-2.38	-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%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		47.50	45.13	104.50
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)		47.50	45.13	104.50
	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)		47.50	45.13	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)		47.50	45.13	104.50
	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)		47.50	45.13	104.50
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de piata	06/06/2022	06/06/2022	06/06/2022	26/11/2019
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	-10.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	-10.5
	Valoare ajustata (EUR/mp)		47.5	45.1	94.1
	Justificare ajustare	Nu este cazul			

Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	central Decebal Autogara	Coramnic malul Cernei	Str Liniștei	str Stefan cel Mare
	Ajustare (%)		15.0%	10.0%	5.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		7.13	4.51	4.70
	Justificare ajustare	Se ajustează funcție de amplasamentul terenului în Municipiul Orșova, procente date de piață.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum neamenajat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		2.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		1.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Se ajusteaza condițiile de acces la teren cu 2 % pentru drumul asfaltat față de drumul neamenajat			
9	Suprafata	21.00	715.00	400.00	250.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-694.0	-379.0	-229.0
	Ajustare (%)		-2.00%	-2.00%	-1.00%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0.95	-0.90	-0.94
	Justificare ajustare	Suprafețele de teren 1 și 2 sunt ideale penru teren curți construcții și se aplică o depreciere negativă de 2 %. Comparabilă 3 are o suprafață la limita pentru curți construcții motiv pentru care se aplică o depreciere negativă de 1 %			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	0.5	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	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			
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	Fără interdicții 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		7.13	3.61	-6.69
	Ajustare NETA (%)		15.0%	8.0%	-6.4%
	Ajustare BRUTA		9.03	5.42	16.09
	Ajustare BRUTA (%)		19.0%	12.0%	15.4%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	2	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		54.63	48.74	97.81
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2.00	2.00		
	Valoare (EUR/mp)	48.74	48.74		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	48.74			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	1,023	rotunjit	1,000	47.62
	Valoare teren (LEI)			4,942	235.33
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	06/06/2022			
	1 EUR=	4.9419			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	1,000			
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	4,942			

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
47,62	1.000	4.942

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 21 mp, nr. cad 54504**:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
47,62	1.000	4.942

6.2. Reconcilierea rezultatelor. Concluzii . Opinia evaluatorului

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață estimată la data de **06.06.2022** propusă pentru **proprietatea imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN 21 mp, nr. cad 54504** proprietatea **MUNICIPIULUI ORSOVA**, este în opinia evaluatorului de:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
47,62	1.000	4.942

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 **4,9419 lei/ 1 Euro** stabilit de BNR la data de **06.06.2022**

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

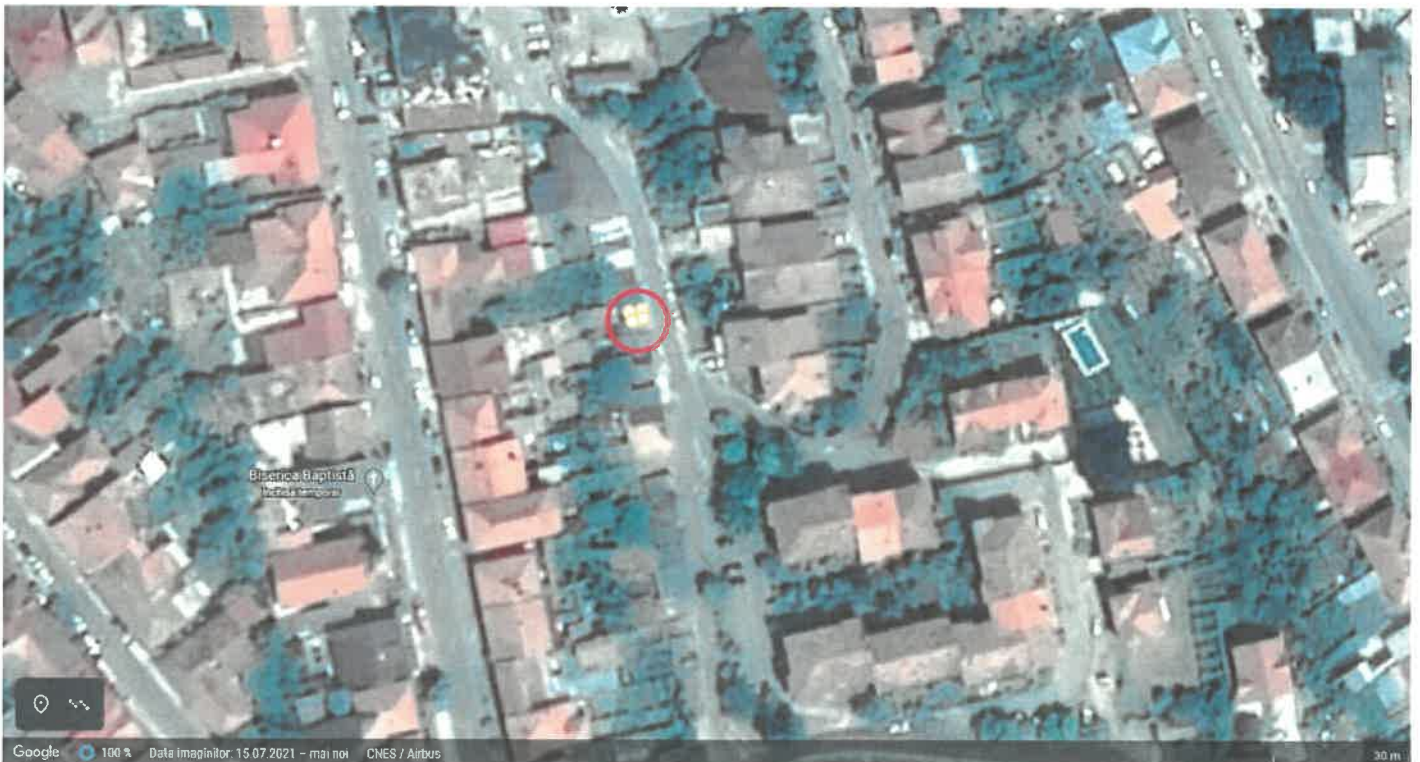
- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **IUNIE 2022** ;
- ⇒ valoarea nu conține TVA
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,



Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54504 Orsova

Nr. cerere	665
Ziua	18
Luna	01
Anul	2022

Cod verificare
 10011334955



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:53294

Adresa: Loc. Orsova, Str Decebal, Nr. 1 BIS, Jud. Mehedinți

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54504	21	Teren împrejmuit, împrejmuit cu construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	54504-C1	Loc. Orsova, Str Decebal, Nr. 1 BIS, Jud. Mehedinți	Nr. niveluri:1; S. construita la sal:21 mp; Garaj, autorizatie de construire nr.217/28.07.1993

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
665 / 18/01/2022	
Act Administrativ nr. 217, din 28/07/1993 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 1651, din 15/02/2021 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 12, din 03/11/1992 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 12, din 09/03/2017 emis de Primaria Municipiului Orsova; Act Administrativ nr. 12797, din 03/12/2020 emis de BCPI ORSOVA; Act Administrativ nr. 83, din 18/01/2022 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Adresa nr. 1648, din 10/03/1996 emis de Consiliul Local Orsova; Act Administrativ nr. 648, din 03/02/2022 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 49, din 30/06/2018 emis de CONSILIUL LOCAL ORSOVA; Act Administrativ nr. 6340, din 11/11/2021 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 6713, din 25/06/2020 emis de PRIMĂRIA MUN ORSOVA; Act Administrativ nr. 7661, din 16/07/2020 emis de PRIMĂRIA MUN ORSOVA; Act Administrativ nr. 2884, din 16/07/2020 emis de Primaria Orsova; Act Administrativ nr. 927, din 01/02/2022 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 83, din 29/05/2020 emis de Primaria Municipiului Orsova;	
B1	Se deschide C.F. nr. 54504 /UAT Orsova în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata și a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 54504/ UAT Orsova descris în partea I, adus din CF nr. 53294 /UAT Orsova
B4	Act Administrativ nr. anexa nr 3-inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Orsova, din 12/09/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 6713, din 25/06/2020 emis de PRIMĂRIA MUN ORSOVA;
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala; 1/1 1) MUNICIPIUL ORSOVA , domeniu privat <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53294/Orsova, inscrisa prin incheierea nr. 7522 din 07/07/2020;</i>
B5	Act Administrativ nr. 49, din 30/06/2018 emis de CONSILIUL LOCAL ORSOVA; Act Administrativ nr. 7661, din 16/07/2020 emis de PRIMĂRIA MUN ORSOVA; Act Administrativ nr. 2884, din 16/07/2020 emis de Primaria Orsova; Se noteaza apartenenta terenului de sub A1, la domeniul privat al Municipiului Orsova <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53294/Orsova, inscrisa prin incheierea nr. 9640 din 27/08/2020;</i>
Act Administrativ nr. 217, din 28/07/1993 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 1651, din 15/02/2021 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 12, din 03/11/1992 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 12, din 09/03/2017 emis de Primaria Municipiului Orsova; Act Administrativ nr. 12797, din 03/12/2020 emis de BCPI ORSOVA; Act Administrativ nr. 83, din 18/01/2022 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Adresa nr. 1648, din 10/03/1996 emis de Consiliul Local Orsova; Act Administrativ nr. 648, din 03/02/2022 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 49, din 30/06/2018 emis de CONSILIUL LOCAL ORSOVA; Act Administrativ nr. 6340, din 11/11/2021 emis de PRIMĂRIA MUN. ORSOVA; Act Administrativ nr. 6713, din 25/06/2020 emis de PRIMĂRIA MUN ORSOVA; Act Administrativ nr. 7661, din 16/07/2020 emis de PRIMĂRIA MUN ORSOVA; Act Administrativ nr. 2884, din 16/07/2020 emis de Primaria Orsova; Act Administrativ nr. 927, din 01/02/2022 emis de PRIMĂRIA MUN.	

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

Pagina 1 din 4

Carte Funciară Nr. 54504 Comuna/Oraș/Municipiu: Orsova

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
ORSOVA; Act Administrativ nr. 83, din 29/05/2020 emis de Primăria Municipiului Orsova;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) DINULESCU MIRELA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
665 / 18/01/2022		
Act Administrativ nr. 12, din 09/03/2017 emis de Primăria Municipiului Orsova; Act Administrativ nr. 83, din 29/05/2020 emis de Primăria Municipiului Orsova;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 74 ani și 9 luni, cota actuala 1/1 1) DINULESCU MIRELA	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53294/Orsova, inscrisa prin incheierea nr. 12797 din 03/12/2020.		

Carte Funciară Nr. 54504 Comuna/Oraș/Municipiu: Orsova

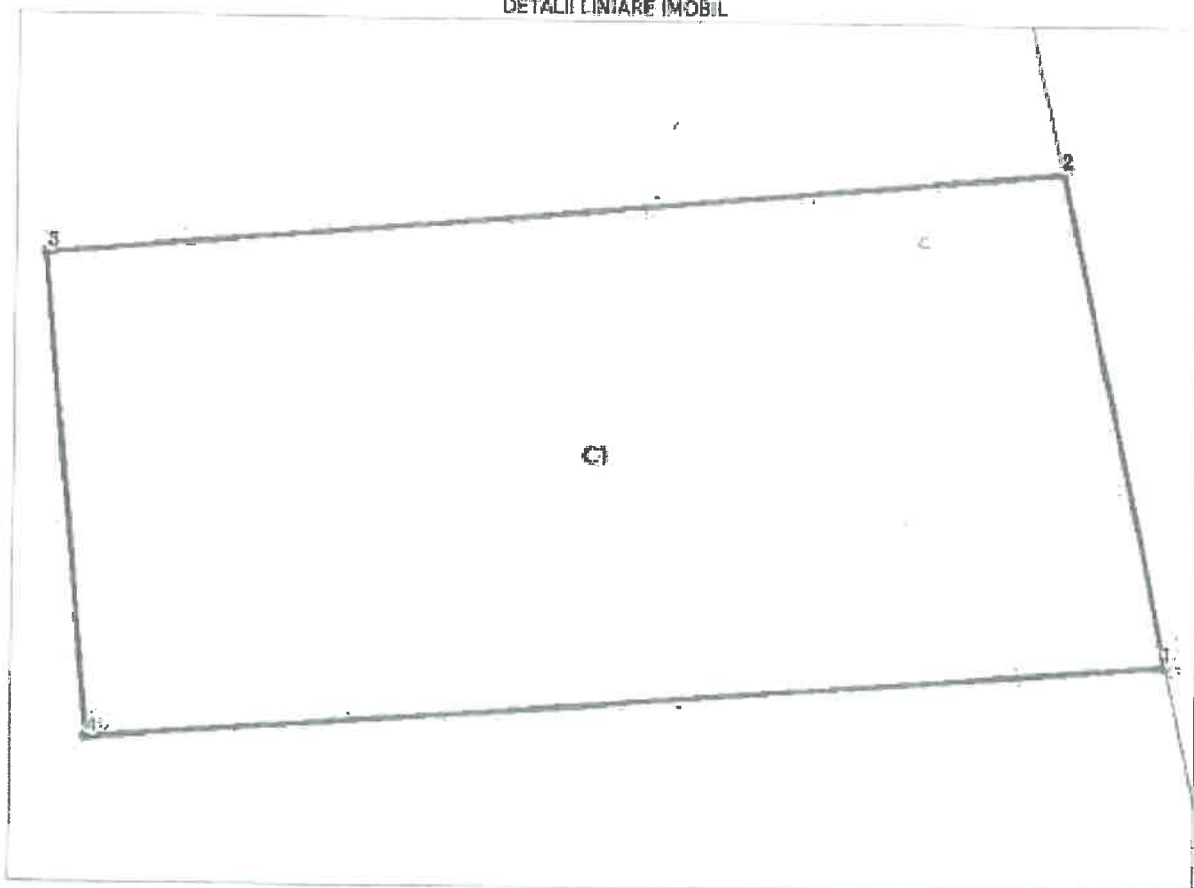
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54504	21	Imprejmuit cu construcții

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarifă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curti construcții	DA	21	-	-	-	Imprejmuit cu construcții

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54504-C1	construcții anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; Gara, autorizatie de construire nr.217/28.07.1993

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	3.198
2	3	6.535
3	4	3.078
4	1	6.926

Carte Funciară Nr. 54504 Comuna/Oraș/Municipiul: Orșova

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Sferic 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 185 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.6935608/18-01-2022 în suma de 185, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 261.

Data soluționării,

07-02-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,-

ILEANA IONESCU

ILEANA

IONESCU

(parașa și semnătura)

Referent,

(parașa și semnătura)

Comparabila 1 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-teren-in-orsova-coramnic/4ih4543f1dd27285eg619f4gei4h580f.html>

De vanzare teren in orsova (coramnic)

Mehedinți, Orsova Vezi pe harta

50 EUR negociabil

Valid până la 15.06.2022 13:43:49

0773860614

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 571

Raporteaza

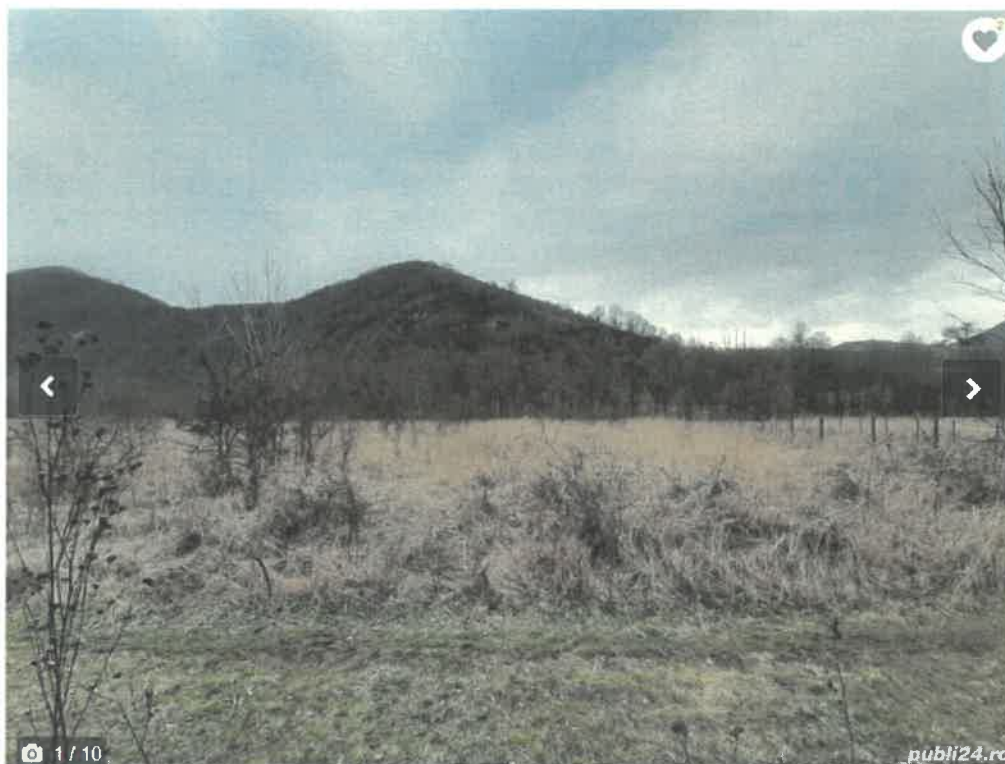


Ciprian

Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



De vanzare teren in orsova (coramnic)

Mehedinți, Orsova Vezi pe harta

50 EUR negociabil

Valid până la 15.06.2022 13:43:49



Descriere

Vand teren (suprafata totala 715 mp),cu iesire la raul Cerna (17,33 m),in Coramnic ,localitatea Orsova,judetul Mehedinti.Pentru mai multe detalii, va rog sa ma contactati la nr. de telefon din anunt.Pret 50 /mp negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0773860614

Informații obținute telefonic: POPA Florian– 0723 511 114												
Data	06.06.2022	Ora	10,00	Tip tranzacție:				Ofertă		Vânzare	X	
Preț unitar	50 Euro / mp			Suprafața de teren				715 mp				
Deschidere	17,33 ml	Lungime	48 ml	Lățime	17 ml	Raport laturi		0,30				
Drept de proprietate transmis				Deplin		X						
Localizare	Coramnic											
Drum Acces	Asfaltat		Pietruit	Pământ	X	Topografia	Plan		In pantă	X		
Cea mai bună utilizare				Agricol		Comercial		Rezidențial X				
Utilități	Rețea de gaze		Rețea de apă	X	Rețea electrică	X	Rețea canalizare		X			
Preț Negociabil		Da		Nu	X	Condiții de finanțare		Cash		La piață	X	
Condiții de vânzare				Obiective				X	Subiective			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare				Nu este cazul		X	Da					
Construcții demolabile pe teren									Nu		X	
POT – Procentul de ocupare a terenului			%		CUT-Coeficientul de utilizare a terenului				%			

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

Teren casa în Orșova

📍 Mehedinti (judet), Orsova

19 000 €
48 €/m²

OFERTA AGENTIE



Popa Florian
0723 511 114

Numele Tau *

E-mail *

🇷🇴 Numarul tau de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storia)olx@olx.ro

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

📖 Salveaza la Favorite

🚩 Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 400 m²

Descriere anunt

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

Pretul pietei

Terenuri, Mehedinti

19 000 €
Preturi medii: 26 451.8 €



47.5 €/m²
Preturile medii (m²): 16.7 302 €/m²



TENDINTE



Bazat pe preturile din Storia



Informații obținute telefonic: POPA Florian– 0723 511 114											
Data	06.06.2022	Ora	12,00	Tip tranzacție:				Ofertă	Vânzare	X	
Preț unitar	47,50 Euro / mp			Suprafața de teren				400 mp			
Deschidere	11 ml	Lungime	36,36 ml	Lățime	11 ml	Raport laturi		0,30			
Drept de proprietate transmis				Deplin		X					
Localizare	Strada Linștii										
Drum Acces	Asfaltat	X	Pietruit	Pământ		Topografia		Plan	In pantă		X
Cea mai bună utilizare				Agricol		Comercial		Rezidențial		X	
Utilități	Retea de gaze	Retea de apă	X	Retea electrică	X	Retea canalizare		X			
Preț Negociabil	Da		Nu	X	Condiții de finanțare		Cash	La piață		X	
Condiții de vânzare				Obiective		X		Subiective			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare				Nu este cazul		X		Da			
Construcții demolabile pe teren								Nu		X	
POT – Procentul de ocupare a terenului			%	CUT-Coefficientul de utilizare a terenului						%	

Comparabila 3 <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/0g1332hg57e775181949diie002efi8d.html>

Vand teren intravilan
 Mehedinti, Orsova Vezi pe harta

110 EUR

0720294107



Mesaj

Adauga Esier

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png cu o mărime maximă de 10Mb

Trimite

Fa oferta

Vizualizat: 726

Reporteaza



cris

Vezi toate anunțurile

Umărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului 250,0 m²

Descriere Imobiliare

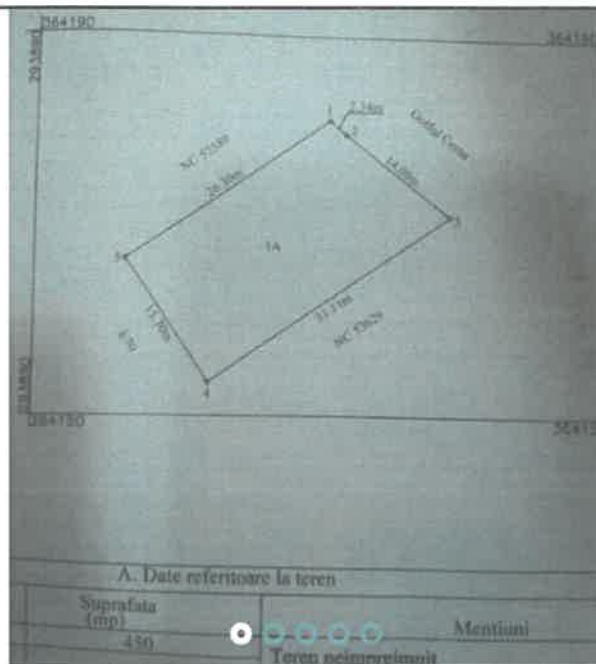
Vand teren intravilan orsova, str STEFAN CEL MARE , 250M2

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Informații obținute telefonic: POPA Florian– Voinea Alina											
Data	06.06.2022	Ora	12,30	Tip tranzacție:				Ofertă	Vânzare	X	
Preț unitar	110 Euro / mp			Suprafața de teren				250 mp			
Deschidere	10 ml	Lungime	25 ml	Lățime	10 ml	Raport laturi		0,40			
Drept de proprietate transmis				Deplin		X					
Localizare		Strada Ștefan cel Mare									
Drum Acces	Asfaltat	X	Pietruit	Pământ	Topografia	Plan	In pantă	X			
Cea mai bună utilizare				Agricol	Comercial	Rezidențial		X			
Utilități	Rețea de gaze	Rețea de apă	X	Rețea electrică	X	Rețea canalizare		X			
Preț Negociabil			Da	Nu	X	Condiții de finanțare		Cash	La piață	X	
Condiții de vânzare				Obiective		X		Subiective			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare				Nu este cazul		X		Da			
Construcții demolabile pe teren								Nu	X		
POT – Procentul de ocupare a terenului			%	CUT-Coeficientul de utilizare a terenului						Nu	X

<https://www.olx.ro/d/oferta/450m-cu-iesire-la-golful-cerna-si-la-e70-IDgbmwf.html>



☎ 073 737 5865

LOCALIZARE

📍 Orșova,
Mehedinti

la 22km de țară

PUBLICITATE

Postat 05 iunie 2022

450m cu iesire la golful Cerna si la E70

35 000 € Prețul e negociabil

DESCRIERE

teren ideal pentru casa vacanta
450 m teren intravilan
autorizatie cez
aer curat ideal pentru pescari

ID: 239129489

Vizualizări: 45

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-teren-la-dunare-str-gratca-orsova-IDgagio.html>



VANZATOR



Zsolt Szabo

Pe OLX din septembrie 2021
Activ pe 30 mai 2022

☎ 072.773.8871

Trimit

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALIZARE



Orșova,
Mehedinti

la 22km de tine



PUBLICITATE

Postat 30 mai 2022



Vanzare teren la Dunare Str Gratca Orsova

69 000 € Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 790 m²

DESCRIERE

Teren cu vedere exceptionala , situat pe strada Gratca, localitatea Orsova Acces la utilitati in marginea proprietatii. Suprafata terenului 790 mp

ID: 238867300

Vizualizări: 177

🚩 [Raport](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-orsova-clisura-dunarii-IDfyiIK.html>



VANZATOR



Bmw

Pe OLX din august 2016

Activ azi la 08:33

☎ 0738 715 022

Tr

Mai multe anunțuri ale acestu

LOCALIZARE



Orsova,
Mehedinti

la 22km de tine

PUBLICITATE



Postat 28 mai 2022

Teren Orsova-clisura Dunarii

35 € Prețul e negociabil

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 100 m²

DESCRIERE

Teren intravilan cu cadstru si actele necesare vânzării situat la ieșirea din localitatea Orșova spre clisura Dunării cu acces la dn57 posibilitate de racordare la utilități.

ID: 236016686

Vizualizări: 1228

🚩 [Raportează](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-orsova/7b0e637e7e696351.html>

Teren intravilan orsova

[Mehedinti, Orsova](#) [Vezi pe harta](#)

20 000 EUR

0722977361

Specificatii

Suprafata terenului	2000,0 m ²	Front stradal	50,00
Utilitati generale	Apa,Canalizare,Curent		

Descriere

Vand teren intravilan in Orsova, str Pamfil Seicaru, pe drumul ce duce la manastrea sf.Ana, langa stadion, 2000mp. toate utilitatile, front stradal, suprafata totala: 2000

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0722977361

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Vizualizari: 4122](#)

[Raporteaza](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-orsova/i68ie780i18776131hg572g26359g256.html>

Vand teren in orsova

[Mehedinți, Orsova](#) [Vezi pe harta](#)

5 EUR negociabil

Publicat pe 01.04.2022 11:37

0728961896

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizari: 341](#)

[Raporteaza](#)

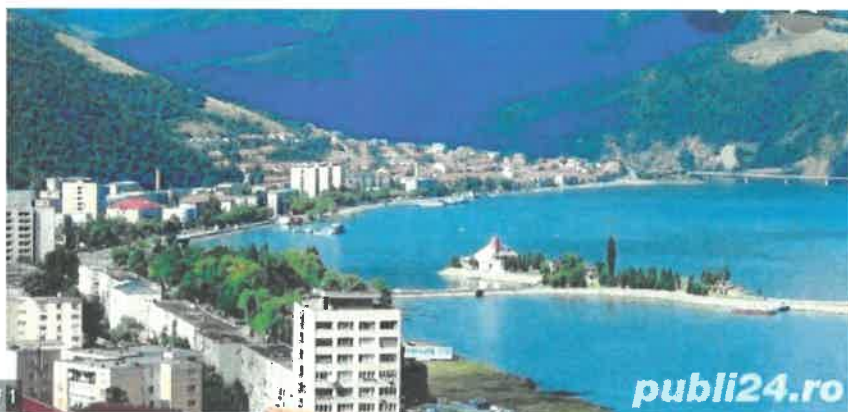


Camelia Borci

[Telefon validat](#)

[Vezi toate anunturile](#)

[Urmareste](#)



Descriere

Vand teren 1439 m, situat in Orsova, zona Nord, vedere la Golful Cemei, si Dunare. Intravilan, intabulat plata la zi a imozitului. Situat in Dealul Viilor.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Distribuie anuntul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-orsova-in-apropierea-benzinariei-lukoil-deschidere-33-5-m-la-e70/7b0f6c737a696a51.html>

Teren orsova, in apropierea benzinariei lukoil, deschidere 33,5 m la e70

[Mehedinți, Orsova](#) [Vezi pe harta](#)

10 EUR negociabil

Publicat la 18.06.2022 10:00

0724267696

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizări 2919](#)

[Raporteaza](#)



Paul

[Telefon validat](#)

[Vezi toate anunturile](#)

[Urmareste](#)



Specificatii

Suprafata terenului

4476,0 m²

Front stradal

34

Descriere

Teren in extravilanul localitatii Orsova, situat la intrarea in localitatea Orsova dinspre Drobeta Turnu Severin, in apropierea benzinariei LUKOIL.

Categorie de folosinta: constructii, vie si fanete.

Exista o constructie de 32 mp pe proprietate.

Suprafata este 4476, cu front stradal la E70 de 33,5 m.

Se poate racorda la utilitati: apă și curent!

Priveliste frumoasa catre golful Orsova

pretul este de 10 euro/mp, negociabil, suprafata totala: 4476, Front stradal: 34.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724267696

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/d8h1d5g73if17g782fh833ii14i5f083.html>

Teren intravilan
Mehedinți, Orsova

110 000 EUR negociabil

0753094200



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 265

Raporteaza



Pistoș Virgil Adriano

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Latime drum acces

40 ml

Destinație

Birouri, Comercial, De va...

+

Amenajare strazi

Asfaltate, Iluminat stradal

Utilitati generale

Apa, Canalizare, Curent

Alte caracteristici

Acces auto, La sosea, O...

+

Descriere

Vand teren intravilan cu o suprafata de 3500 mp situat in localitatea Orsova. Terenul este prevazut cu urmatoarele utilitati: are o deschidere de 40m liniari la DN E70, este bransat la rețeaua electrica 220-380v si are contuar. Acest teren este racordat si la rețeaua de apa potabila, detine fosa septica ca. 4.500-5000 L incluzind toate conexiunile de canalizare si scurgere catre fosa. El are imprejmuirea facuta cu gard din piatra de munte, plasa de sirma si fundatie din beton.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0753094200

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-orsova/7b0e6076716c6351.html>

Vand teren orsova

Mehedinți, Orsova ALION [Vezi pe harta](#)

4 500 EUR

Publicat pe 06.06.2022 11:05:20

0728247750

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizări: 2898](#)

[Raporteaza](#)



lau

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmareste](#)



Specificatii

Suprafata terenului

540,0 m²

Descriere

Teren 540 mp in Orsova ,vis-a-vi de Santierul naval ,aprox. 350 m de drumul national ,drum acces cu masina ,curent ,cadastru acte la zi , suprafata totala: 540

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0728247750

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

Teren intravilan mun. orsova

[Mehedinți, Orsova](#) [Vezi pe harta](#)

19 500 EUR

va plătești până la 2027 la 1%

0732193066

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

Contactează vânzătorul

[Fa oferta](#)

[Vizualizari: 340](#)

[Raporteaza](#)



floren

[Telefon validat](#)

[Vezi toate anunturile](#)

[Unnareste](#)



Specificatii

Suprafata terenului 1489,0 m²

Descriere

Teren intravilan in Mun. Orsova, curții construcții , 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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://flatfy.ro/realty/76058985>

Teren intravilan Orsova 327mp constructie vedere panoramica



48.000 €

Mai mult

RECLAMĂ

Găsit	27 iunie 2021
Actualizat	7 mai
Autor	proprietar
Site-ul	homezz.ro

RECLAMĂ

<https://homezz.ro/anunturi-terenuri-de-vanzare-in-orsova-mh.html?ar=7&tt=1&tt2=1&ut=3,2,1>

homeZZ.ro

Aute

Anunțuri Terenuri de vânzare în Orsova, Mehedinti (vezi 1 anunț)

♡ Salvează căutarea la favorite

Filtre active: ▲ Terenuri de vânzare × Orsova, Mehedinti × Zona: Sud × Doar cu poze × Tip teren: Co
Utilități: Curent, Apă, Canalizare ×

Nu am găsit anunțuri conform căutării tale. [Caută și anunțuri fără poze.](#)

Nu am găsit anunțuri conform căutării tale, dar am găsit 1 anunț care te-ar putea interesa. [Caută și anunțuri fără poze.](#)



8 EUR

17 mai.

Teren, 5500 m²

Teren intravilan Orsova 5500mp

▲ Construibil • intravilan • 5.500 m²

Orsova, MH, Periferie

https://homezz.ro/teren-intravilan-orsova-5500mp-2876882.html?utm_source=oferte360.ro

VANZARE Teren, 5500 m²

Teren Intravilan Orsova 5500mp

8 EUR

2876882

5 imagini



Profile information for user **dorian** (ID: 2876882). Contact details include phone number 0762601690. Action buttons: TRIMITE MESAJ, ADAUGĂ LA FAVORITE, SOLICITĂ VIZIONAREA.

Advertisement for the HomeZZ.ro application, available for free on Google Play and App Store.

Zona	Periferie	Suprafață teren	5500 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

Vand teren intravilan Orsova, suprafata 5500mp, situat in zona Coramnic, pct. Bratina. Aproximativ 3000mp sunt in paller, restul in panta de aprox 7%. Terenul este alcatuit din 4 parcele alaturate. Front stradal 23m. Se vinde doar intreaga suprafata. Pretabil pentru constructie pensiune avand in vedere suprafata terenului si potentialul zonei. Pretul este usor negociabil.

Solicită vizionarea proprietății

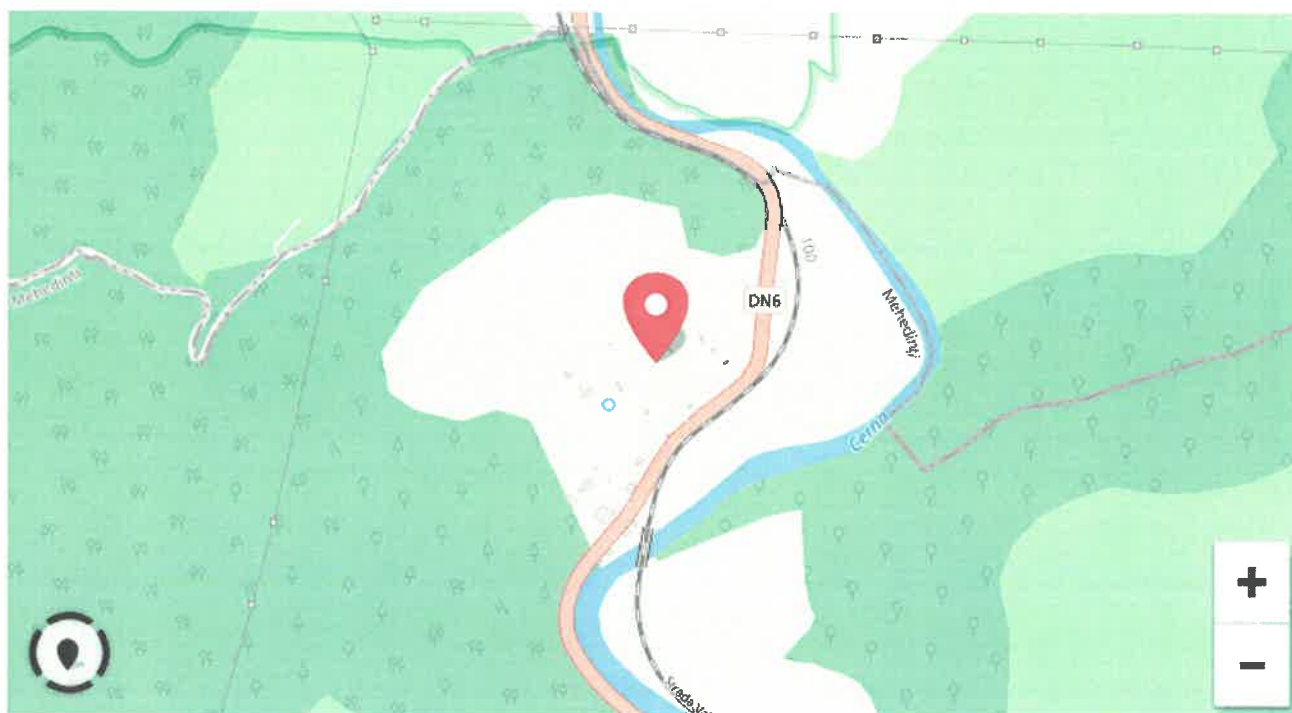
Alege o dată disponibilă:

Miercuri
08 Iunie

Joi
09 Iunie

Vineri
10 Iunie

Sâmbătă
11 Iunie



 STAȚII DE TREN

Valea Cernel

DISTANȚĂ 

1.5 kilometri

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/hi96683f0f5172hh2g3441d9f45ih4g4.html>

Vand teren intravilan

 Mehedinți, Orșova

35 000 EUR negociabil

Valabil d'n 24 05 2022 08 47 20

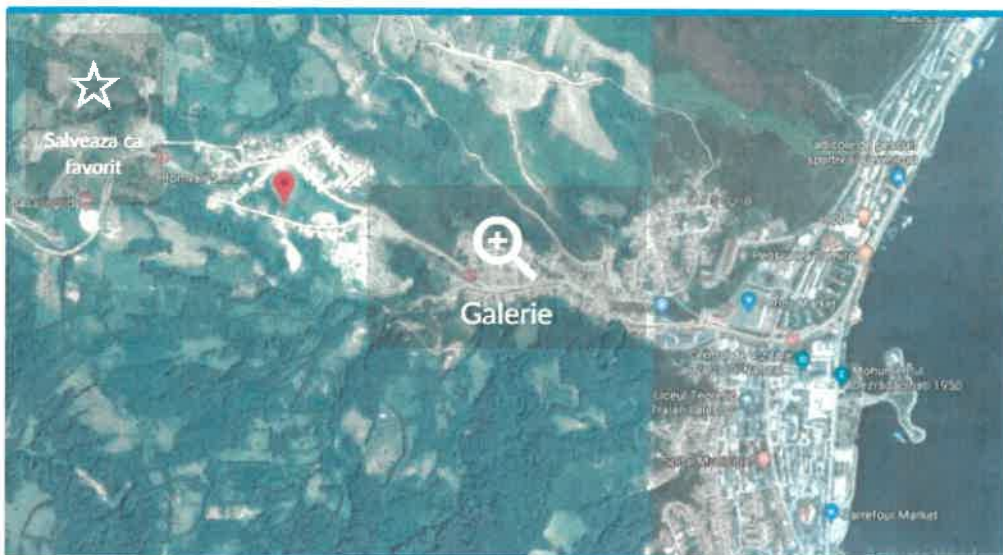
Descriere

vând teren intravilan în localitatea Orșova situat în zona de sud a orașului str. Banatului. Suprafața 300 mp. cu deschidere 12 m. ,dublu acces,intravilan,utilități . Persoana fizica.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0720565393

COMPARABILA 10 <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-2-030-mp-in-orsova-jud-mehedinti-IDcIC53.html>



10 200 €

Contact prin Storia.ro

0742 427 026

Orșova, judet Mehedinți
Vezi pe harta



Lichidari imobiliare.ro

Pe site din apr 2014

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan 2.030 mp in Orsova Jud Mehedinți

Orsova, judet Mehedinți Adaugat La 09:45, 24 ianuarie 2020. Numar anunt: 187948849

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de **Agentie** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **2 030 m²**

Teren intravilan in suprafata totala de 2.030 mp, avand categoria de folosinta curti constructii, situat in Orsova Jud Mehedinți.

Anunturi publicate de: Lichidari-imobiliare.ro

Raporteaza



PALTON DIN PIEI

Mărime: L; Mărimea etichetă: 42; Conținut natural: Descriere: F
56.49 RON
CUMPĂRAȚI



PALTON DE FEM

Mărime: L; Mărimea etichetă: 10; Conținut

Anuntul Teren intravilan 2.030 mp in Orsova Jud Mehedinți este adaugat de pe Storia.ro.







