

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind vânzarea fără licitație publică a terenului înscris în CF nr.54547, în suprafață de 104 mp, situat în municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, nr.7 A, la solicitarea dnei Pavel Constanța în calitate de reprezentant legal al SC IRIS FARM COM SRL, proprietara construcției edificată pe acest teren

Având în vedere referatul de aprobare nr. 10672 din 02.11.2022 și raportul compartimentului de resort din cadrul compartimentului de specialitate al Primarului înregistrat la nr. 10673 din 02.11.2022.

Văzând cererea doamnei Pavel Constanța, înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr.6717 din 11.07.2022, certificatul de urbanism nr.205 din 26.09.2022 înregistrat la Consiliul Județean Mehedinți la nr.12615 din 2022, extras de Carte Funciară nr.54547, contractul de concesiune nr.89 din 2002 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 Porțile de Fier, nr.7 A, în suprafață de 104 mp, înscris în cartea funciară cu nr.54547, 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 104 mp, situat în municipiul Orșova, strada Porțile de Fier, nr.7 A, către d-na Pavel Constanța- reprezentant legal al SC IRIS FARM COM SRL .

Art.3. Pentru suprafață de 104 mp, valoarea terenului va fi de 5.100 euro, respectiv suma în lei la cursul valutar stabilit de B.N.R la data efectuării plății, conform Raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ing. Popescu Emil Constantin – membru ANEVAR și aprobat în prezenta hotărâre.

Art.4. Plata prețului aprobat, se face prin virament în contul unității administrativ teritoriale municipiul Orșova, RO19TREZ46321390207XXXXX, deschis la Trezoreria Statului, cel târziu 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 02.11.2022, în municipiul Orșova, județul Mehedinți.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Marius Simion STOICA



AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
jr. Marian BOȚILĂ

Nr. 85 din 02.11.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație publică a terenului înscris în CF nr.54547, în suprafață de 104 mp, situat în municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, nr. 7A, la solicitarea dnei Pavel Constanța în calitate de reprezentant legal al SC IRIS FARM COM SRL, proprietara construcției edificată pe acest teren

Prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Orșova, dna Pavel Constanța în calitate de reprezentant legal al SC IRIS FARM COM SRL, în calitate de proprietar a construcție și concesionar al terenului pe care se află construcția, situat în municipiul Orșova, strada Porțile de Fier, nr. 7A, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 104 mp.

Pe terenul solicitat spre cumpărare, în suprafață totală de 104 mp, identificat prin cartea funciară nr. 54547, cu numărul cadastral 54547, situat în intravilanul municipiului Orșova, str. Porțile de Fier, nr. 7A, este edificată o construcție cu destinația de farmacie în suprafață de 80 mp, înscrisă în cartea funciară nr. 54547-C1. Terenul aparține domeniului privat al UAT Orșova și concesionat de SC IRIS FARM COM SRL conform contractului de concesiune nr. 89/2002.

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 **49,04 euro/mp**. Data de referință a evaluării este 21.10.2022, **1 euro = 4,9130 lei** stabilit de BNR, rezultând valoarea suprafeței totale de **5.100 euro (25.056 lei)**.

Analizand această oportunitate, vă supun dezbaterii și aprobării proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație publică a terenului, înscris în CF nr.54547, în suprafață de 104 mp, la solicitarea dnei Pavel Constanța în calitate de reprezentant legal al SC IRIS FARM COM SRL, proprietara construcției edificate pe acest teren.

INITIATOR
PRIMAR

Stoica Marius Simion



RAPORT

la proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație publică a terenului înscris în CF nr.54547, în suprafață de 104 mp, situat în municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, nr. 7A, la solicitarea dnei Pavel Constanța în calitate de reprezentant legal al SC IRIS FARM COM SRL, proprietara construcției edificată pe acest teren

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

Imobilul în suprafață de 104 mp, situat în municipiul Orșova, str. Porțile de Fier, nr.7A, înscris în C.F. nr. 54547 (nr. CF vechi 53317), nr.cadastral 54547, solicitat spre cumpărare de către dna Pavel Constanța în calitate de reprezentant legal al SC IRIS FARM COM SRL prin adresa nr.6717/11.07.2022, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Orșova și face obiectul contractului de concesiune nr. 89/2002, intabulat în cartea funciară mai sus menționată.

Menționez faptul că pe terenul concesionat, înscris în CF 54547, este edificată o construcție cu destinația de farmacie, în baza autorizației de construire nr.26/2003, notată în cartea funciară mai sus menționată, în suprafața construită la sol/desfășurată de 80 mp, înscrisă în CF nr.54547-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 exploatat 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 49,04 euro/mp. Data de referință a evaluării este 21.10.2022, 1 euro = 4,9130 lei stabilit de BNR, rezultând valoarea suprafeței totale de 5.100 euro (25.056 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



RAPORT DE EVALUARE NR. 2022-12/ 21.10.2022

ANEXĂ LA PH NR. 85 / 02.11.2022

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN Nr cadastral 54547 – 104 mp

situat în

strada Porțile de Fier, nr. 7A, 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 21.10.2022

Pret unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
49,04	5.100	25.056

la cursul valutar de 4,9130 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 21.10.2022

Expert Evaluator *Popescu Constantin Emil*

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

Popescu



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*



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor evaluare „Proprietate imobiliară / TEREN INTRAVILAN 104 mp, nr. cad 54547 situată în Municipiul Orsova, județul Mehedinți”

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

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară în Municipiul Orsova, județul Mehedinți, proprietate a MUNICIPIULUI ORSOVA, TEREN INTRAVILAN 104 mp, nr. cad 54547

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

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

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

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, **conține 60 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 **21.10.2022**, **valoarea de piață estimată** a proprietății TEREN INTRAVILAN situată în Municipiul Orsova, județul Mehedinți, este de:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
49,04	5.100	25.056

la cursul valutar de **4,9130 lei/ 1 euro** stabilit de BNR la data de 21.10.2022

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
21.10.2022

Popescu Constantin Emil

POPESCU
CONSTANTIN EMIL
Licența Nr. 15432
Valabil 2022
Specializarea: EPI, EBPI
ANEVAR • MEHEDINȚI

REZUMATUL RAPORTULUI

- 1. Proprietatea evaluată:** TEREN INTRAVILAN 104 mp, nr. cad 54547, situat în Municipiul Orsova, 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 10 m
 - Terenul are suprafața înclinată de la Vest la Est
 - Alimentare cu energie electrică 230 V – la limita terenului.
 - Alimentare cu apă din sistemul centralizat al localității - Da.
 - Canalizare - Da.
- 6. Cea mai bună utilizare:** *Teren constructii*
- 7. Perioada documentării:** 29.09.2022-21.10.2022
- 8. Perioada inspecției:** 29.09.2022

Data evaluării: 21.10.2022 conform cerinței Standardului de evaluare SEV 103 / Raportare (IVS 103) Capitolul Conținutul Raportului, articolul 5 litera (f)

Data raportului de evaluare: 21.10.2022 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
49,04	5.100	25.056

12. Valoarea recomandată:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
49,04	5.100	25.056

la cursul valutar de 4,9130 lei/ 1€ stabilit de BNR la data de 21.10.2022

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 104 mp, nr. cad 54547**, situată în Municipiul Orșova, județul Mehedinți, descrisă în prezentul raport de evaluare.

Proprietatea imobiliară este formată din **TEREN INTRAVILAN 104 mp, nr. cad 54547**.

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

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

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

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

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

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

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

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

Imobilul situat în intravilanul **MUNICIPIULUI ORSOVA, TEREN INTRAVILAN 104 mp, nr. cad 54547** 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. 8144/ 01.08.2022 se identifică următoarele SARCINI:

- *Contract de Concesiune teren . pe durata de 49 ani nr. 89/ 22.11.2002.*

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 **OCTOMBRIE 2022**.

Data evaluării este **21.10.2022**.

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

Cursul valutar utilizat pentru transpunerea valorii finale în valută este **1 € = 4,9130 lei din data de 21.10.2022**.

Data raportului de evaluare este de **21.10.2022**.

1.6. Inspecția proprietății

Inspecția directă a proprietății imobiliare **TEREN INTRAVILAN 104 mp, nr. cad 54547** a fost realizată de către evaluator, la data de **29.09.2022**.

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, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună.
 - Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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, 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 P+4.

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 104 mp, nr. cad 54547**), oferta competitivă pe piață și zonele limitrofe exista pe fondul scăderii ofertei, prețurile pe piața imobiliară având o tendință ascendentă.

2.3 Analiza cererii

Cererea pentru tranzacționarea unei astfel de proprietăți imobiliare în zona respectivă, este aproape inexistentă, datorită utilității actuale mai scăzute a acesteia, rezultată din faptul că în ultima perioadă interesul pentru terenuri a scăzut considerabil. Deasemenea chiriile pentru asemenea terenuri sunt mici în localitățile din județul Mehedinți datorită cererii aproape inexistente.

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

2.4. Echilibrul pieței

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

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

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

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

Se preconizează ca tendința a următorilor ani o încetinire a creșterii valorilor proprietăților imobiliare de orice tip, datorită înăspririi 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.

- ◊ 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
 - Canalizare – la limita terenului

3.2. Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliară este formată din:

TEREN INTRAVILAN 104 mp, nr. cad 54547

Terenul dispune de următoarele utilități:

- alimentare energie electrică la limita terenului.
- Rețea de apă : - la limita terenului
- Canalizare – la limita terenului

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 vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.

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

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

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

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

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

5.1. Metoda comparației directe

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

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

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

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

Ofertele de terenuri neconstruite în zone similare amplasamentului evaluat, se situează între 8 EUR/ mp și 117 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)	104,00	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	21.10.2022	21.10.2022	21.10.2022	21.10.2022	
	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	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	104,00	715,00	400,00	250,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-611,0	-296,0	-146,0
	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 limită 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 după "Minim ajustare bruta"	Valoarea după "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criteriul 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)	5.068	rounjit	5.100	49,04
	Valoare teren (LEI)			25.056	240,93
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	21.10.2022			
	1 EUR=	4,9130			

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
49,04	5.100	25.056

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 104 mp, nr. cad 54547:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
49,04	5.100	25.056

6.2. Reconcilierea rezultatelor. Concluzii . Opinia evaluatorului

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață estimată la data de 21.10.2022 propusă pentru proprietatea imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN 104 mp, nr. cad 54547 proprietatea MUNICIPIULUI ORSOVA, este în opinia evaluatorului de:

Preț unitar în euro	Valoare teren euro	Valoare teren Lei
49,04	5.100	25.056

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 4,9130 lei/ 1 Euro stabilit de BNR la data de 21.10.2022

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

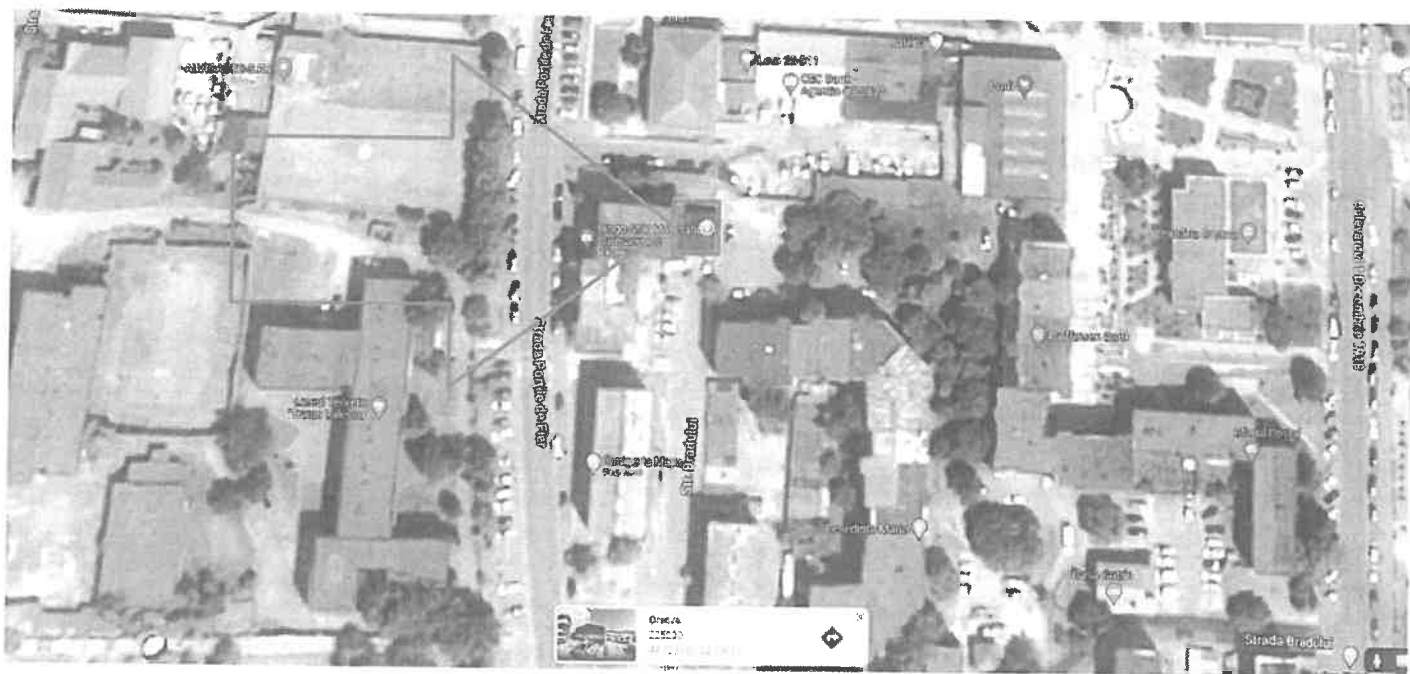
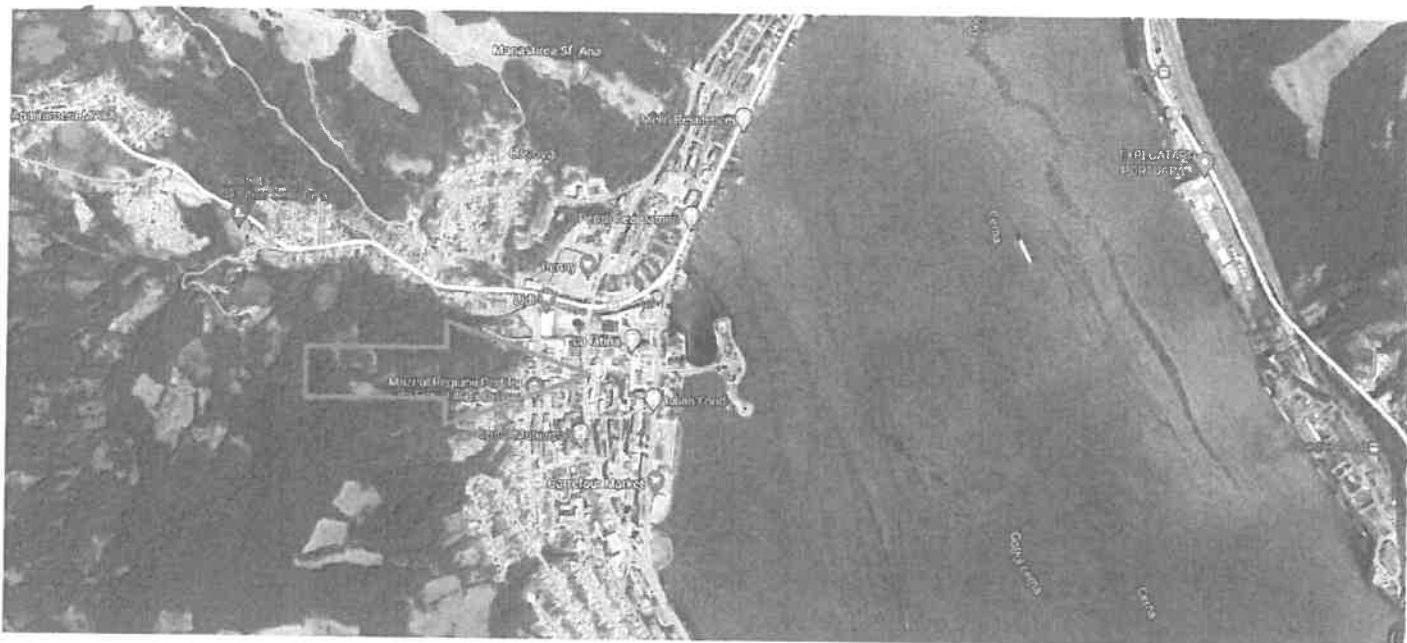
- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii OCTOMBRIE 2022 ;
- ⇒ valoarea nu conține TVA
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile 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,



Evaluator: *Popescu Constantin Emil*



Orșova

225200

44.723152, 22.396731



ROMÂNIA
Județul Mehedinți
CONSILIUL JUDEȚEAN

F.6
(pag.1)

Nr. 12615 din 2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 205 din 26.09.2022

În scopul: Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - vânzare imobil
înscris în CFnr 54547 UAT Orșova

Ca urmare a Cereri adresate de⁽¹⁾ Municipiul Orșova reprezentat prin
dl Stoica Marius Simon în calitate de Primar al municipiului Orșova
cu domiciliul⁽²⁾/sediu în județul MEHEDINȚI, municipiul/orășul/comuna
ORSOVA

sat _____ sectorul _____ cod poștal _____
str. B-dul 1 Decembrie 1918 nr. 20 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____

înregistrată la nr. 12615 din 08.09.2022
pentru imobilul-teren și/sau construcții - situat în județul Mehedinți, municipiul/orășul/comuna
ORSOVA

sat _____ sector _____
cod poșta _____ et _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap _____
sau identificat prin⁽³⁾ Planuri de amplasament și delimitare a bunurilor imobiliare nr. cad /CFnr
54547 UAT Orșova

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-08-OV/7/2014
raza PUC/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 76/27.07.2017
ORSOVA nr. _____

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilan S=104mp și construcție C1-farmacie, înscris în CF nr.54547 UAT Orșova, domeniul
privat, municipiul Orșova - în abilitare drept de concesiune pe durata de 49 ani pentru S.C Iris Farm Com
SR.

Primăria municipiului Orșova a emis aviz favorabil nr 8934/22.09.2022

Imobilul nu se află în raza de protecție a unui obiectiv aflat pe lista monumentelor istorice.

Imobilul se află în Parcul Natural Porțile de Fier

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința și destinația conform PUC aprobat: zona de locuințe și funcțiuni complementare

⁽¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

⁽²⁾ Adresa solicitantului.

⁽³⁾ Date de identificare a imobilului-teren și/sau construcții conform Cereri pentru emiterea
Certificatului de urbanism.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism(copie);

b) dovađa titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura(copie):

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate(1 exemplar original):

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRESEDINȚELE CONSILIULUI

JUDEȚEAN MEHEDINȚI

Av. Al. I. Cuza Iași, G. G. Georgescu



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

Jr. Ștefan Ladislav Mednyánszky

p. ARHITECT-ȘEF **)

ȘEF SERVICIU U.A.T.

Ing. Lăliana-Doinita Albu

Achitat taxa de: 2000 lei, conform Contanței nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 28.09.2022

3. REGIMUL TEHNIC

EE
(pag.2)

Conform PUS și RLU, municipiul Orșova are ca obiect imobilul înscris în CF nr. 54547 UAT Orșova, este situat în intravilanul municipiului Orșova și se află în UTR nr. municipiul Orșova, zona de locuințe, subzona LTA, unde sunt prevăzute locuințe și funcțiuni complementare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarării pentru încheierea operațiunilor notariale privind circulația imobiliară - vânzare imobil înscris în CF nr. 54547 UAT Orșova

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cererea Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/deșfințare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva 2003/35/CE și a Directivei 98/51/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/încaadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a proiectului și a notificării privind intenția de realizare a proiectului, se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1981 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

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

**PRESEDINTELE CONSILIULUI
JUDETEAN MEHEDINTI**

Av. AladIn Gigi Georgescu

L.S.

SECRETAR GENERAL AL JUDETELUI

Jr. Ștefan Ladislau Mednyanszky

p.ARHITECT-ȘEF)
ȘEF SERVICIU U.A.T.
Ing. Liliana-Doinita Albu**

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr _____ dn _____

Transmis solicitantului la data de _____ d rect / prin poștă

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
certificatului de urbanism*

****) Se va semnă, după caz, de către arhitectul șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu respon-*



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54547 Orșova

An. funciară: 8144
 Zonă: 01
 Județ: 08
 Anul: 2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 53317

Adresa: Lot, Orșova, Str. Porțile De Fier, Nr. 7 A, Jud. Mehedinți

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54547	104	Teren împrejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	54547 C1	Lot, Orșova, Str. Porțile De Fier, Nr. 7 A, Jud. Mehedinți	Nr. nivelului 1: 5, construită în 2015/2016; Farmacie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

5890 / 19/05/2022

Inscris Sub Semnatura Privata nr. CF, din 18/04/2022 emis de BCPI ORSOVA Act Administrativ nr. C.FISCAL din 17/05/2022 emis de PRIMARIA ORSOVA;

Se deschide C.F. nr. 54547 /UAT Orșova în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.R.G. al ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 54547; UAT Orșova descris în partea I, adus din CF nr. 53317 /UAT Orșova

Adresa nr. 13211, din 15/11/2003 emis de Primaria Orșova;

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu neschimbat transcris din CF 1195 Județul Vechi, dobândit prin Expropriere, Cota actuală 1/1

1) STATUL ROMAN

OBSERVAȚII pozitive transcrise din CF 53317/Orșova, înscrisă prin încheierea nr. 1794 din 16/12/2003, (provenită din conversia CF 312, vezi IV)

Autorizație De Construcție Pentru Executari De Lucrari nr. 26, din 27/05/2003 emis de Primaria Municipiului Orșova;

B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1

1) SC IRIS FARM COM SRL

OBSERVAȚII pozitive transcrise din CF 53317/Orșova, înscrisă prin încheierea nr. 1795 din 16/12/2003.

8144 / 01/08/2022

Act Administrativ nr. 49, din 30/06/2018 emis de Consiliul Local Orșova; Act Administrativ nr. 963, din 05/09/2002 emis de Primaria Orșova; Act Administrativ nr. 6998, din 18/07/2022 emis de Primaria Orșova; Act Administrativ nr. 3433, din 19/07/2022 emis de Primaria Orșova; Act Administrativ nr. 6997, din 18/07/2022 emis de Primaria Municipiului Orșova;

B4 Inscriserea provizorie, drept de PROPRIETATE sub condiția depunerii avizului de legalitate emis de Prefectul Județului Mehedinți, dobândit prin lege, cota actuală 1/1

1) MUNICIPIUL ORSOVA, domeniul privat

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

5890 / 19/05/2022

Contract De Concesiune nr. 89, din 22/11/2002 emis de Primaria Orșova;

C3 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 49 ani, cota actuală 1/1

Observații care conțin date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2003

Pagina 1 din 4

Procedura de evaluare a terenului intravilan nr. 2022-12

Carte Funciara Nr. 54547 Comuna/Oraș/Municipiu Orșova

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) SC IRIS FARM COM SRL REZERVAȚII: poz. în bilanșul SA din CF 53317/Orșova, încheiată prin încheierea nr. 1754 din 16.12/2002; (prevenția din conversia CF 317 din 2002)	

Carte Funciara Nr. 54547 Comuna Orșova/Municipiul Orșova

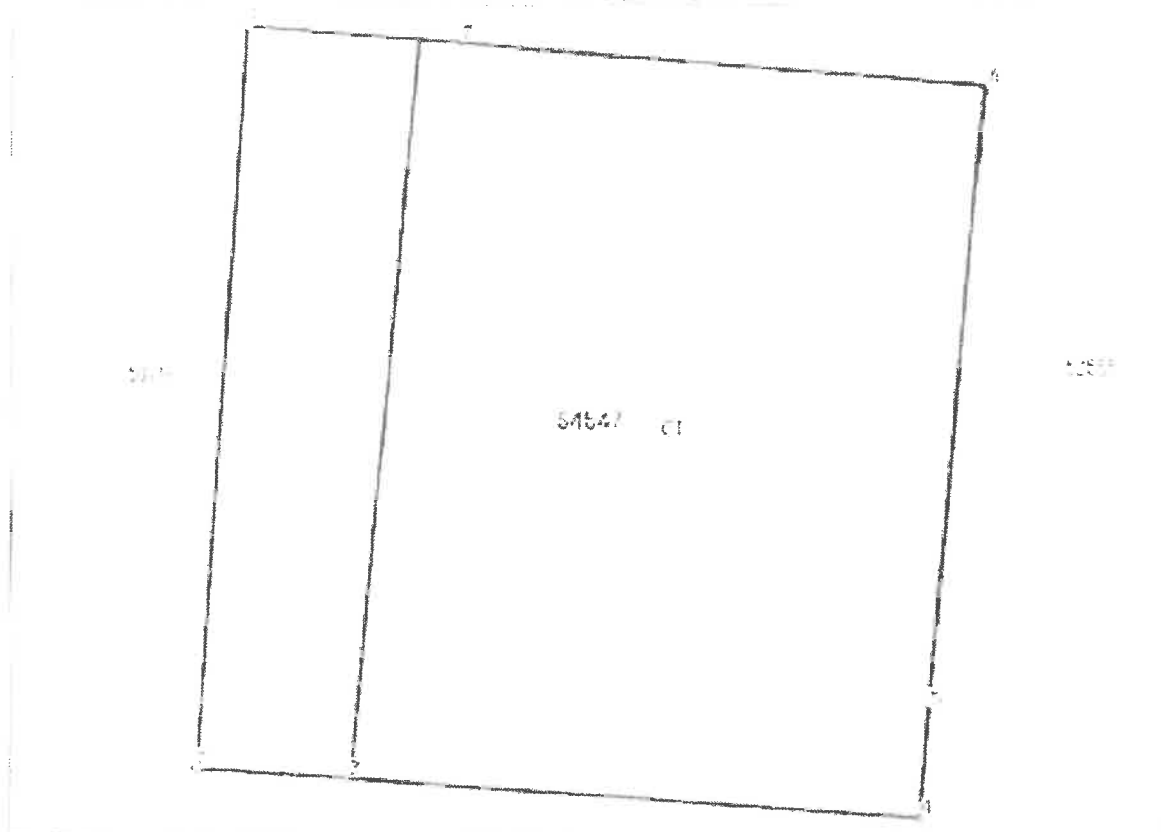
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
54547	104	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereod 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

S. Cit	Categorie folosință	Forma teren	Suprafata (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	terti constructii	DA	104	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Ci1	Numar	Destinatie construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	54547 CI	construcții administrative s social culturale	80	Cu acte	5 construite la sol 80 mp; 24 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.323
2	3	2.173
3	4	7.9

Către Funcția Nr. 54547 Localitate: Orsova Municipiul Orsova

Punct început	Punct sfârșit	lungime segment = (m)
2	5	1.54
5	6	8.57
6	7	7.21
7	-	2.55

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în plan și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 **** Distanța dintre puncte este formată din segmente curbiliniare ce sunt înălțate decât valoarea 1 milimetru.

Conținutul prezentei cărți corespunde cu planurile în vigoare din care rezultă aria și amplitudinea păstrată de acest teren.

Prezenta carte de carte funciară este valabilă a autentificării de către notarul public și actelor juridice care se ating drepturile reale precum și pentru încheierea succesiunilor. Informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

2. La actualizarea planului de cadastru - centrul surselor de măsurare este marcat prin coordonatele (24)

Data soluționării:
 02.08.2022
 Data eliberării:

Asistenți Registrului
 IREANA ICHEȘIU
 IREANA ICHESIU



ȘTEFAN POPESCU
 ȘEF SERVICIU
 REGISTRUL TERENURILOR
 JUDEȚUL MEHEDINȚI

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 54547 / UAT Orșova



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

Localitate: Orșova, Bc. 1 Decembrie 1918 nr.2 | Bloc 21, Scara A, Ap.9, cod 725209

Nr. cerere	5589
Zua	13
Luna	05
Anu	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 54547 / UAT Orșova

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orșova, Str. Porțile De Fier, Nr. 7 A, Jud. Mehedinț

Nr. CF vechi: 53317

Comuna/Oraș/Municipiul: Orșova

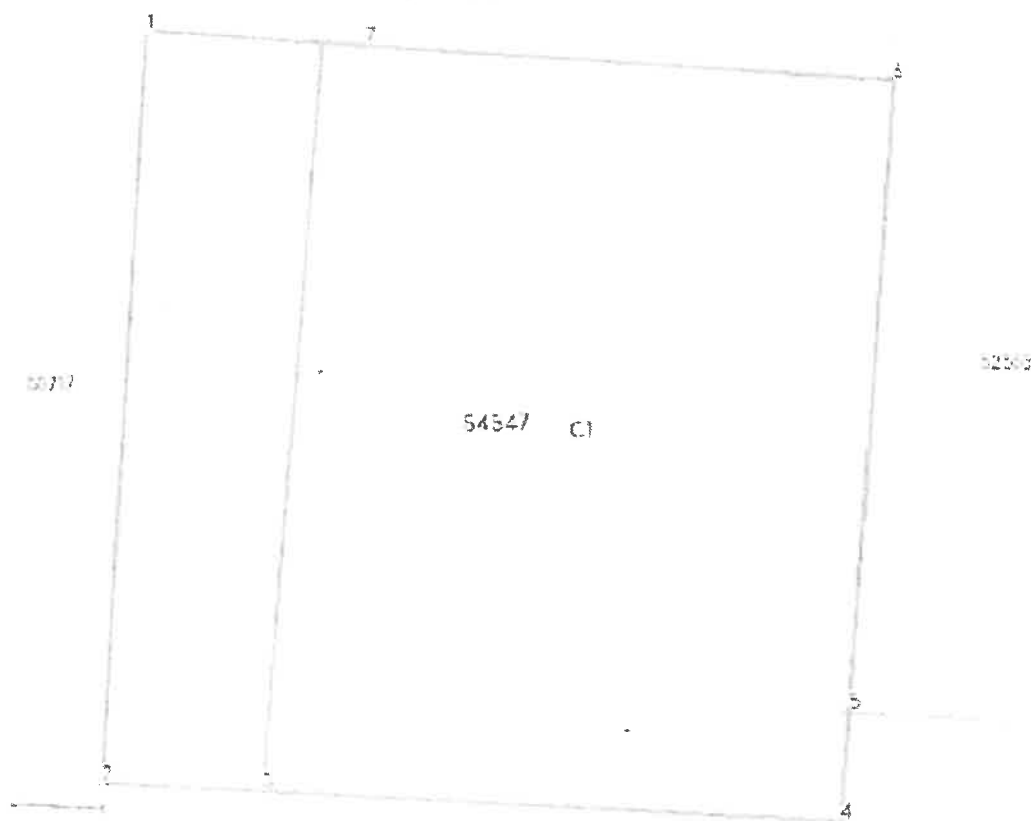
Nr. cadastral
54547

Suprafața măsurată
104

Observații / Referințe

* Suprafața este determinată în planu de proiecție Stereo 70.

DETALE ÎNĂRE IMOBIL



incadrare in zona
scara 1 500



Extras de Plan, Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 54547 / UAT Orșova

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	cămin construită	DA	104			
TOTAL:			104			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A2.4	54547-C1	administrative și servicii culturale	60	Cu acte	Farmacie

Lungime Segmente

1. Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	10.323
2	3	2.173
3	4	7.9
4	5	1.53
5	6	8.67
6	7	7.214
7	1	2.959


** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Sterno 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MEHEDINȚII la data: 20-06-2022
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată

Consilier/Inspector de specialitate,

Corina Iuliana TIRVULEA

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A MOBILIILOR

54547		MUNICIPIUL ORSOVA									
											
Date referitoare la teren Nr. act. cadastrala: 54547/104 mp Data: 2022-12-12											
A. date referitoare la teren <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. act.</th> <th>Suprafata</th> <th>Tip teren</th> <th>Destinatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>54547/104 mp</td> <td>104 mp</td> <td>teren intravilan</td> <td>teren intravilan</td> </tr> </tbody> </table>				Nr. act.	Suprafata	Tip teren	Destinatie	54547/104 mp	104 mp	teren intravilan	teren intravilan
Nr. act.	Suprafata	Tip teren	Destinatie								
54547/104 mp	104 mp	teren intravilan	teren intravilan								
B. date referitoare la constructii <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. act.</th> <th>Suprafata</th> <th>Tip constructie</th> <th>Destinatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Nr. act.	Suprafata	Tip constructie	Destinatie				
Nr. act.	Suprafata	Tip constructie	Destinatie								
C. date referitoare la autorizatii <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. act.</th> <th>Data</th> <th>Tip autorizatie</th> <th>Destinatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Nr. act.	Data	Tip autorizatie	Destinatie				
Nr. act.	Data	Tip autorizatie	Destinatie								
Data evaluarii: 2022-12-12 Locul evaluarii: Orșova		Evaluat de: [Nume] [Semnatura] [Stampă]									

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2022- 12

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 54547 , 104 mp
strada Porțile de Fier nr.7A, Municipiul Orsova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

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

publi .ro

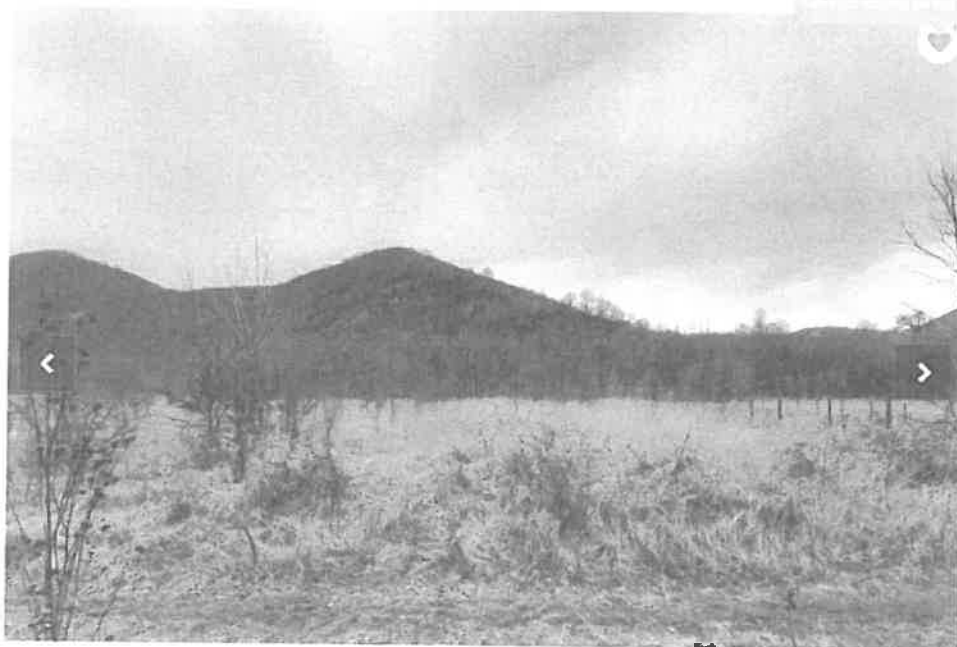
Contul meu

De vanzare teren in orsova (coramnic)

50 EUR negociabil

0773860614

Mehedinți, Orsova



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 900

Raporteaza



Ciprian

Telefon valabil
Vez toate anunturile

Umareste

Descriere

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

Informații obținute telefonic: POPA Florian- 0723 511 114									
Data	21.10.2022	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		
Utilități	Retea de gaze	Retea de apă	X	Retea electrică	X	Retea canalizare			
Preț Negociabil			Da	Nu	X	Condiții de finanțare		Cash	La piață
Condiții de vânzare				Obiective		X		Subiective	
Cheftuieii 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 (județ) Orșova



19 000 €
48 €/m²



Popa Florian
0723 511 114

numele tău *

E-mail *

Nu-mi mai arăta aceste anunțuri

Sunt interesat de această proprietate și
aș dori să obțin mai multe informații
referitoare la efectul de viză. Mulțumesc!

Am citit termenii și condițiile este S.C. S.C.
Online Services S.R.L. Orșova, Mehedinti

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 400 m²

Descriere anunt

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

Pretul pietei

Terenuri, Mehedinți

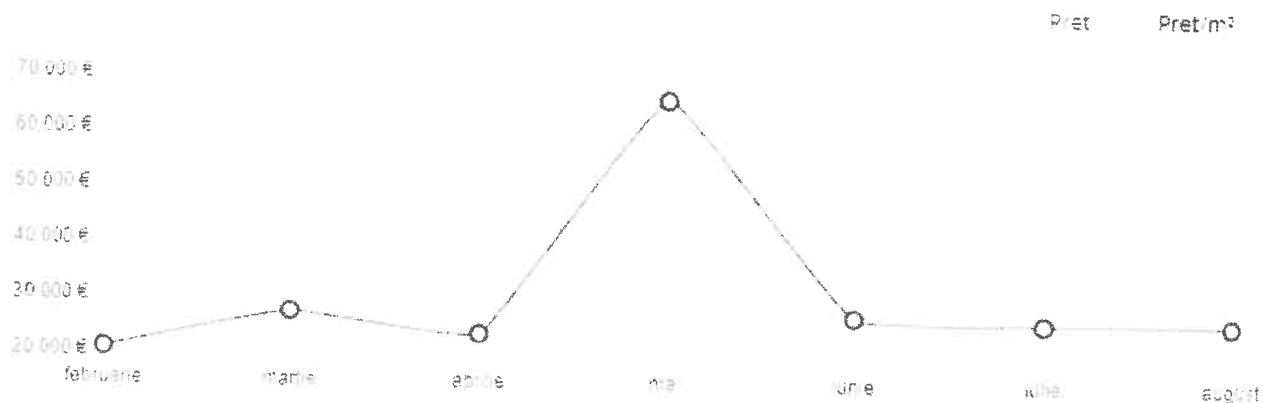
19 000 €
Preturi medii: 26 451,8 €

🏠 ↓ -28%

47,5 €/m²
Preturile medii (m²): 16.7 302 €/m²

🏠 ↑ 184%

TENDINTE



Bazat pe preturile din Storia



Informații obținute telefonic: POPA Florian– 0723 511 114									
Data	21.10.2022	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 Linistii								
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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/0e1332hg57e775181949diie002efi8d.html>

Vand teren intravilan

9 Mahoniu Orșova 9 10000 huta

110 EUR

0720294107



Tags

Adauga Bani

Fișiere acceptate sunt jpg, png, gif cu mărime maximă de 10M.

Trimit

Publica

Vizualizări: 725

Recomenzii



cris

Vezi toate anunțurile

Urmasor

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	21.10.2022	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												
POT – Procentul de ocupare a terenului		%		CUT-Coefficientul de utilizare a terenului				Nu		X		

Comparabila 4 <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-la-malul-apei-IDgyOsC.html>

60,98 euro/ m²



PRIVAT ⓘ



Girda Corina

pe OLX din noiembrie 2021
ultimul anunț: 10/10/22

☎ 076 220 9676

Trimite

Mai multe anunțuri ale acestui vân



LOCALIZARE



Orsova,
Mehedinți



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Ca urmare legis privind drepturile consu

Arată mai multe ▾



PUBLICITATE

PUBLICITATE

Postat: 08 octombrie 2022

Vand teren la malul apei

40 000 €

DESCRIERE

Vand teren la malul apei Cerna la intrare in Orsova cu suprafata de 656m. Terenul detine doar un gara pentru barca, dar este pretabil si pentru constructie casa.

Detalii la numarul de telefon 07*****35

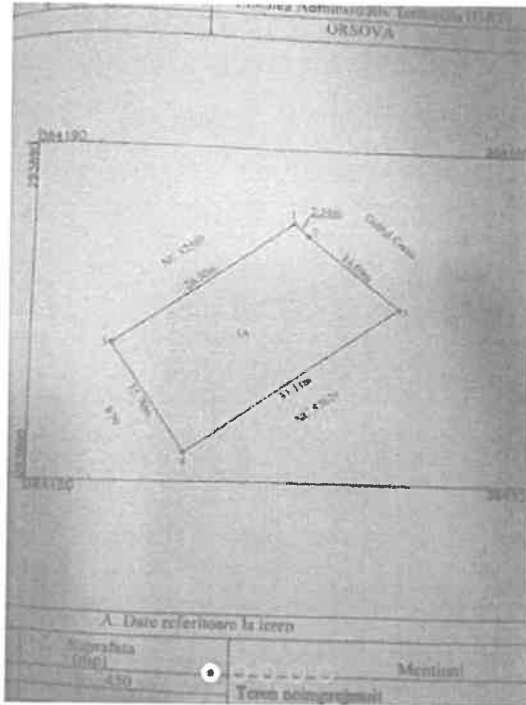
ID: 244718502

Vizualizări: 82

Raportează

Comparabila 5 <https://www.olx.ro/d/oferta/450m-cu-iesire-la-golful-cerna-si-la-e70-IDg6mwf.html>

66,67 euro/ m²



PRIVAT ⓘ

Dany



15 mai 2015

450 m² teren intravilan

☎ 073 737 5865

Trimite



LOCALIZARE

📍 Orșova,
Mehedinți

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Consumator, legea privind mediul comercial

Azetă mai multe ▾



PUBLICITATE

PUBLICITATE

Postat 25 ianuarie 2022

450m cu iesire la golful Cerna si la E70

30 000 € Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 450 m²

DESCRIERE

teren ideal pentru casa vacanta .

450 m teren intravilan

intarire de mal si implutura efectuat

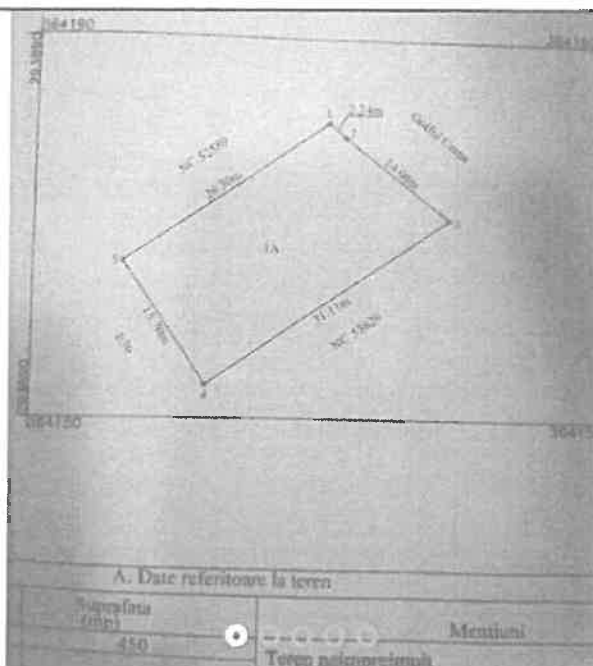
autorizatie cez

aer curat ideal pentru pescari

ID: 239129489

Vizualizări: 112

Comparabila 6 <https://www.olx.ro/d/oferta/450m-cu-iesire-la-golful-cerna-si-la-e70-IDgBMWf.html>



☎ 073 737 5865



LOCALIZARE

📍 Orsova, Mehedint.

📄 1/1



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

Comparabila 7 <https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-teren-la-dunare-str-gratca-orsova-IDgagio.html>



VANZATOR



Zsolt Szabo

Membru din septembrie 2021
2012-2021

☎ 072 773 8871

Trimit

Ma. mute anunțul, are acestui vân

LOCALIZARE

📍 Orsova,
Mehedinți

PUBLICITATE

Foto: 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

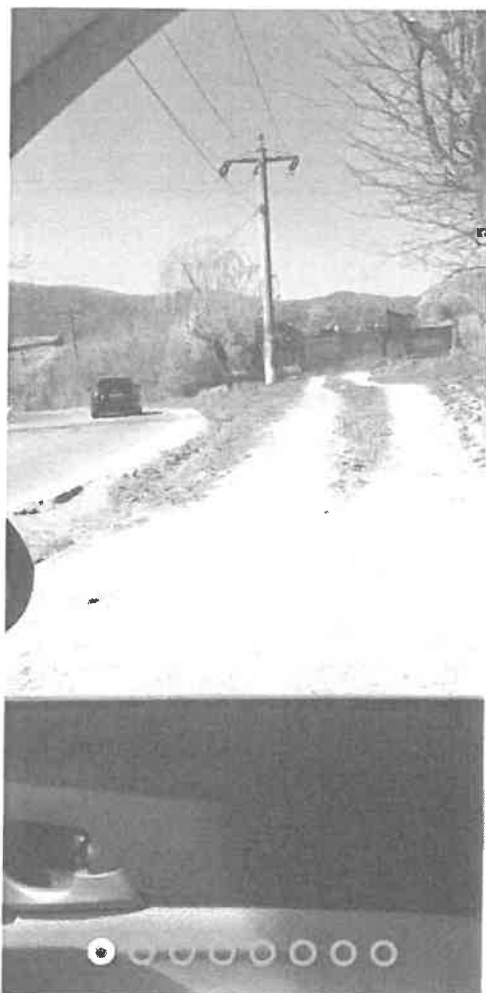
Teren cu vedere exceptionala , situat pe strada Gratca, localitatea Orsova Acces la utilitati in marginea proprietatii. Suprafata terenului 790 mp

ID: 238867300

Vizualizări: 177

📄 [Raport](#)

Comparabila 8 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-orsova-clisura-dunarii-IDfYiIK.html>



VANZATOR



Bmw

Pe OLX din august 2016
ACTIV 32 (3) 04 33

☎ 0738 715 022

Tr

Mai multe anunțuri ale acestu



LOCALIZARE



Orsova,
Mehedinti

la 22 km de noi

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: 236C16586

Vizualizări: 1228

🚩 [Raportează](#)

Comparabila 9 <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren-intravilan-orsova/7b0e637e7e696351.html>

Teren intravilan orsova

Mehedinți, Orșova [Vezi pe harta](#)

20 000 EUR

0722977361

Specificatii

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

Bună - mă mîierează oferta
dumneavoastră ! Mărește valoarea!

Descriere

Vand teren intravilan in Orsova str. Pamfil Seicaru pe drumul ce duce la manastirea si Ana, linga stadion. 2000mp. toate utilitatile. front strada
suprafata totala 2000

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Curent

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0722977361

[Adauga fisier ?](#)

Contactează vânzătorul

[Fa oferta](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Vizualizare 4122](#)

[Raporteaza](#)

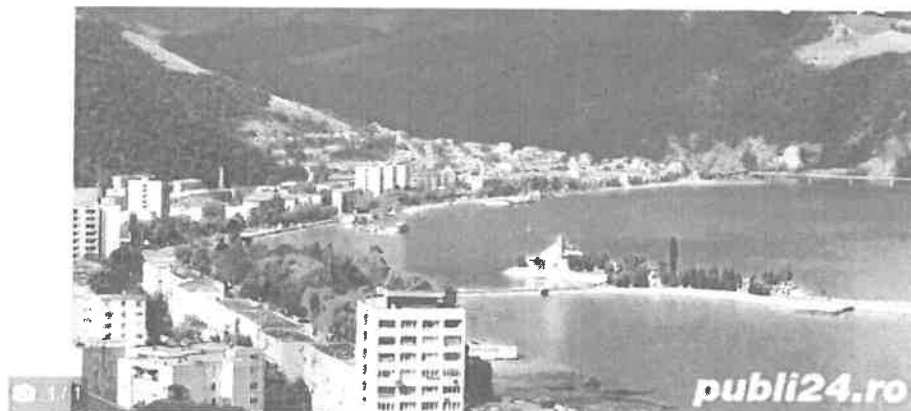
Comparabila 10 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-orsova/i68ie780i18776131hg572g26359g256.html>

Vand teren in orsova

9 Mehedinți Orsova Văzi pe hartă

5 EUR negociabil

0728961896



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari 341

Raporteaza



Camelia Borci

Telefon vânzător

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Vand teren 1439 m.situat in Orsova.zona Nord vedere la Golful Cernei,si Dunare Intravilan intabulat plata la zi a impozitului Situat in Dealul Vilor.

Vezi detalii pe www.zpimimo.ro

Distribuite anunțul pe



Comparabila 11 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/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

📍 Mehedinti Orsova 📍 Vezi pe harta

10 EUR negociabil

0724267696

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabil?

🔍 Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

📧 Fa oferta

👁️ Vizualizari 2919

🚩 Raporteaza

Paul

☎️ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește



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

Comparabila 12 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/d8h1d5g73if17g782fh833ii14i5f083.html>

Teren intravilan
9 Mehedinți, Orsova

110 000 EUR negociabil

0753094200



Eună mă interesează oferta dumneavoastră. Itare este valabilă?

Adauga fisier ?

Contacteaza vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat 265

Reporteaza



Pistol Virgil Adriano

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Latime drum acces	40 ml	Destinatie	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 împrejmuirea facuta cu gard din piatra de munte, plasa de sîrma si fundatie din beton.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0753094200

Comparabila 13 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-orsova/7b0e6076716c6351.html>

Vand teren orsova

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

4 500 EUR

0728247750



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Visualizat: 2398](#)

[Raporteaza](#)

iau

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

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

Comparabila 14 <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-mun-orsova/7b016370786f6751.html>

Teren intravilan mun. orsova

Mehedinți, Orșova [Viz pe harta](#)

19 500 EUR

0732193066

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adăuga fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizări 340](#)

[Raportează](#)



flore

[Telefon validat](#)
[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)



Specificatii

Suprafata terenului 1489,0 m²

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila 15 <https://flatfy.ro/realty/76058985>

Teren intravilan Orsova 327mp constructie vedere panoramica



48.000 €

Mai mult

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

Comparabila 16 <https://homezz.ro/anunturi-terenuri-de-vanzare-in-orsova-mh.html?ar=7&tt=1&tt2=1&ut=3,2,1>

homeZZ.ro

Autentificare

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

Salvează căutarea la favorite

Filtre active

Terenuri de vânzare

Orsova, Mehedinți

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, Ferierie

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

VANZARE Teren, 5500 mp

Teren Intravilan Orsova 5500mp

8 EUR

3676882

5 Imagini



Profile card for user **dorian** (ID: 3676882). Contact information: 0762601690. Actions: TRIMITE MESAJ, ADAUGĂ LA FAVORITE, SOLICITĂ VIZIONAREA.

Aplicația HomeZZ.ro. INSTALEAZĂ ACUM. Disponibilă pe Google Play și App Store. *gratuit*

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

Vand teren intravilan Orsova, suprafata 5500mp, situat in zona Coramnic, pct. Bratina. Aproximativ 3000mp sunt in palier, 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

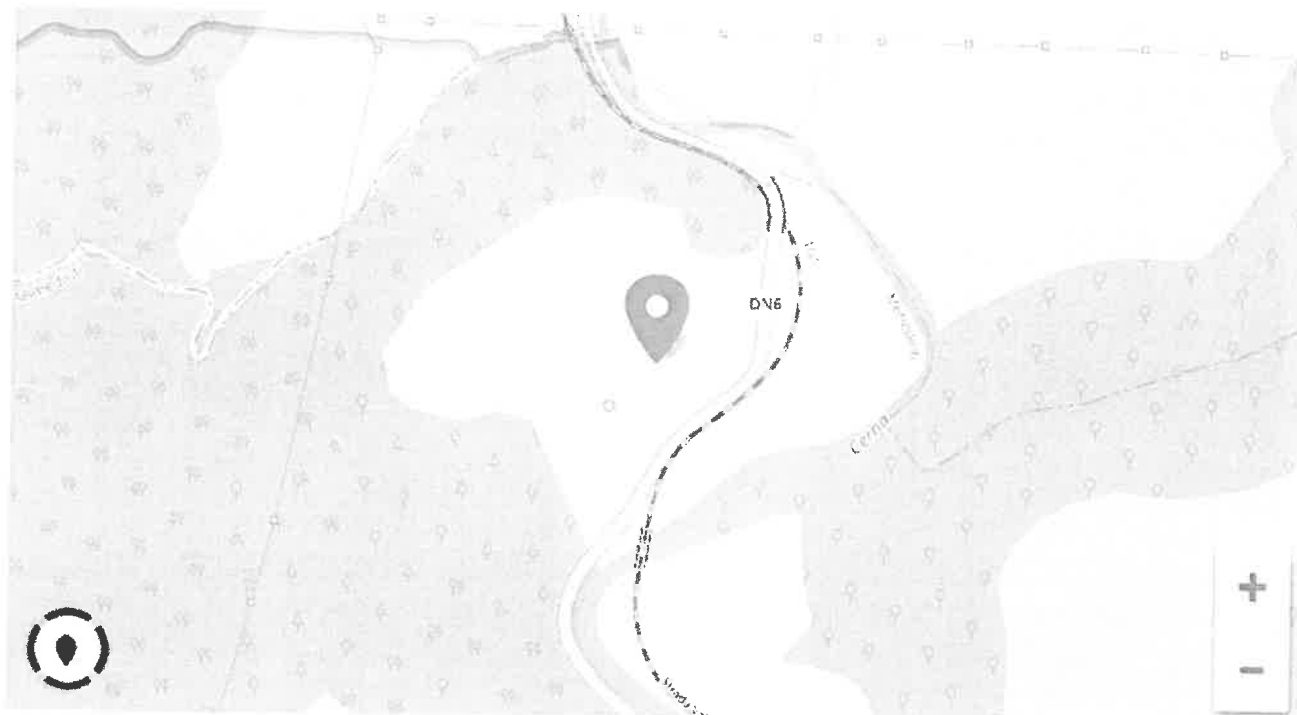
Alege o dată disponibilă:

Miercuri
08 Iunie

Joi
09 Iunie

Vineri
10 Iunie

Sâmbătă
11 Iunie



 STAȚII DE TREN

Valea Cernei

DISTANȚĂ 

1.5 kilometri

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORSOVA
C.I.F.: 4337603
RAPORT DE EVALUARE NR 2022- 12

TEREN INTRAVILAN nr. cadastral 54547 , 104 mp
strada Porțile de Fier nr.7A, Municipiul Orșova, Jud. Mehedinți
ANEXA 3 OFERTE TEREN IDENTIFICATE IN ANALIZA DE PIATA - VANZARE

Comparabila 17 <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ vand-teren-intravilan/ hi96683f0f5172hh2g3441d9f45ih4g4.html>

Vand teren intravilan

9 Mehedinți Orsova

35 000 EUR negociabil

Descriere

vând teren intravilan în localitatea Orsova 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 18 <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 sept 2022

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan 2.030 mp in Orsova Jud Mehedinți

Orșova, judet Mehedinți Acușat La 09.45, 24 Ianuarie 2020. Numar anunt: 157948649

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Tip Teren Agentie Locul de munca / Activitate Intravilan
Suprafata teren 2.030 m²

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

Anunturi publicate de Lichidari-imobiliare.ro



PALTON DIN PIEI

Mărime L Mărimea etichetă 42 Conținut natural Descriere F 56 49 RON

CUMPĂRAȚI



PALTON DE FEM

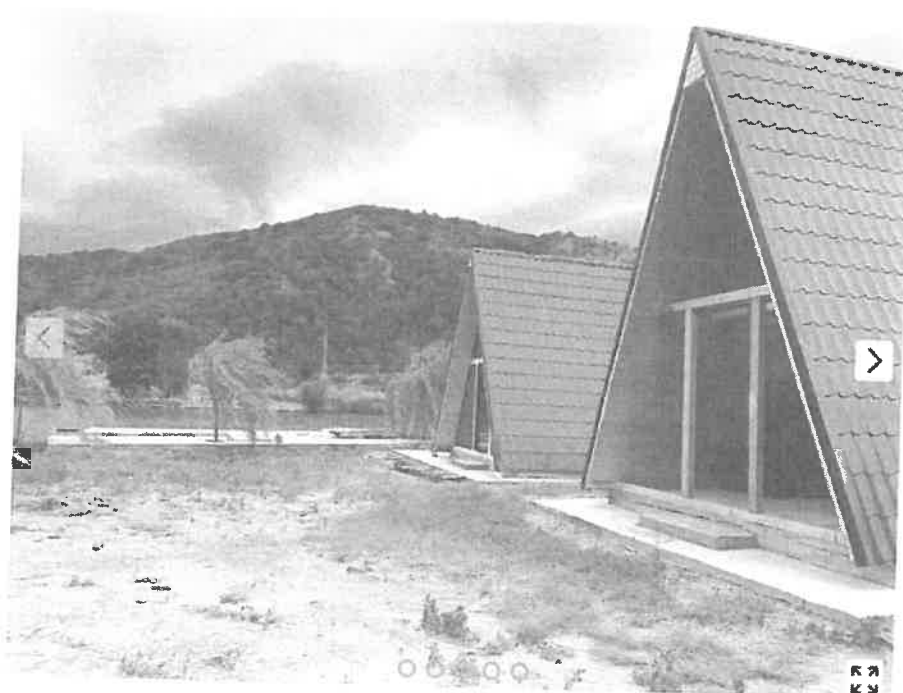
Mărime L Mărimea etichetă 10 Conținut

Anunțul Teren intravilan 2.030 mp în Orșova Jud Mehedinți este actualizat de pe Stora.ro



COMPARABILA 19 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-orsova-cu-deschidere-la-apa-IDggNmT.html>

104 euro/ m²



PRIVAT

Cătă



Registru de August 2016
Anunț de vânzare

☎ 077 443 7315

Trimite mesaj

Ma multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Drobeta-Turnu
Severin,
Mehedinți

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

are aplicabilitate. Areată mai multe ✓

Publicat la 12 ianuarie 2022

Teren intravilan Orsova cu deschidere la apa

78 000 €

DESCRIERE

Vând teren 750mp cu deschidere la Cerna.

Terenul este situat langa Cabana de Vis. Detalii la telefon

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/hi96683f0f5172hh2g3441d9f45ih4g4.html?utm_source=oferte360.ro

116,67 euro/ m²

publi .ro

Contul meu  

Cauta anunturi

Toate judetele

Toate categoriile

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Vand teren intravilan

Mehedinti Orsova

35 000 EUR negociabil

0720565393

Descriere

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

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabil

