

R O M A N I A
JUDETUL GALATI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A NR.6

=====

din data de 28 IANUARIE 2022

privind: vanzarea prin licitatie publică a unei construcții zootehnice(grajd) cu anexă(padoc) și teren aferent în suprafață de 2387 m.p., proprietatea privată a localitatii Tudor Vladimirescu, judetul Galati, identificată in Tarlaua nr. 18, P 123

INITIATOR: Costel Gheorghe, primarul comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati

Nr. de inregistrare si data depunerii proiectului: 405 din 17.01.2022

Consiliul local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati intrunit in sedinta ordinara on-line in data de 28.01.2022;

Avand in vedere Referatul de aprobare prezentat de primarul localitatii Tudor Vladimirescu, judetul Galati, inregistrat sub nr. 405 din 17.01.2022;

Avand in vedere raportul de specialitate intocmit de secretarul general comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati, inregistrat sub nr. 406 din 17.01.2022;

Avand in vedere raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.1 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati;

Avand in vedere raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.2 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati;

Avand in vedere raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.3 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati;

Avand in vedere Ordinul Prefectului judetului Galati nr. 182 din 07.06.2006, privind atribuirea în proprietatea Primăriei comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, a suprafeței de 7752,29 m.p. teren situat in tarlaua 18, parcela 123;

Avand in vedere Raportul de evaluare intocmit de catre expert evaluator Savin Floarea – membru corporativ ANEVAR 0137/2021, nr.531/14.12.2021;

Având în vedere prevederile HCL nr.19/31.03.2020 privind aprobarea procedurilor privind administrarea domeniului public și privat al localității;

Avand in vedere prevederile art.311; art.317; art.334-336; art.338-341; art.363 din O.U.G. nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

In conformitate cu prevederile art. 129, alin.(6), lit.“b”, articolul 139, alin. (2), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
In temeiul a art. 196 lit. “a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E:

Art.1. – Se însușește Raportul de evaluare nr.531/14.12.2021, întocmit de către expert evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile, Savin Floarea – membru corporativ ANEVAR 0137/2021, pentru construcția zootehnică – grajd cu padoc și terenul aferent în suprafață de 2387 m.p., anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se aproba vânzarea prin licitație publică deschisă construcția zootehnică – grajd cu padoc și terenul aferent în suprafață de 2387 m.p., proprietatea privată a comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, situat în T.18, P.123, intravilanul comunei, nr.cadastral 100700, înscris în C.F.nr.100700.

Art. 3. – (1) Se stabilește prețul de pornire la vânzare a construcției zootehnice – grajd cu padoc și terenul aferent în suprafață de 2387 m.p. cu suma totală de 154.170 lei.

(2) Se stabilește taxa de participare la licitație în suma de 100 lei, prețul caietului de sarcini în suma de 200 lei și garanția de participare de 10%.

Art.4. – Se aproba Caietul de sarcini al licitației publice și instrucțiunile pentru ofertanți anexa nr.2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. - Se aprobă Comisia de evaluare a ofertelor în următoarea componență :

- Cheosa Dumitru - viceprimarul comunei Tudor Vladimirescu- Presedinte
- Anton Carmen – consilier achiziții publice UAT - Secretar
- Miron Ramona – inspector - Membru
- Gurău Maricel – consilier local - Membru
- Reprezentant Agenția Județeană de Administrare Fiscală - Membru
- Basoc Veronica-Lili - inspector - Membru supleant
- Polodeanu Săndița- secretar general - Membru supleant

Art. 6. – Se aprobă Comisia de soluționare a contestațiilor în următoarea componență:

- Chiriac Nicușor – consilier local – Președinte
- Chirilă Cati-Zamfirica – referent – Membru
- Piciu Cătălina – inspector – Membru
- Suru Liliana-Rădița – inspector - Membru supleant
- Stan Daniela – consilier- Membru supleant

Art.6. – Perfectarea contractelor de vânzare-cumpărare se va realiza în termen de maxim 30 zile de la adjudecare. Cheltuielile privind autentificarea actului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

Art.7. - Se împuternicește Primarul comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați pentru organizarea licitației și semnarea contractului de vânzare-cumpărare, conform prevederilor legale.

Art.8. – Secretarul general al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați se însărcinează cu comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri.



PRESEDINTE DE SEDINTA,

Cheosa Dumitru

Consilieri în funcție: 15

Au votat: pentru: 15

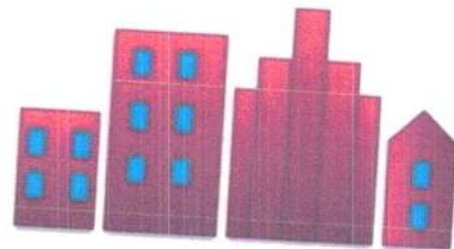
CONTRASEMNEAZA,

Secretar general – Polodeanu Săndița

Consilieri prezenți: 15

împotrivă: - abțineri: -

UNIKASA



GALATI TIGLINA I, BL.A5, AP.19, PARTER
• **EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE, BUNURI MOBILE**
Tel/fax : 0336.417.783 ; 0744.554.925
unikasaexpert@yahoo.com
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR 0137/2021

Nr. 531/14.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare compusa din:

1. Grajd nr.1 si teren aferent in suprafata totala de 2.387 m.p. din care suprafata construita de 796 m.p situat in Comuna Tudor Vladimirescu, Tarla 18, Parcela 123, Jud. Galati, nr. cadastral 100700-C1, CF 100700

Proprietatea: UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
Solicitant: UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU

Valoarea de piata: $V_P = \underline{154.170 \text{ LEI, respectiv } 31.150 \text{ EURO}}$

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al SC UNIKASA 8 SRL GALATI, al clientului -UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU si al destinatarului -UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU

14 decembrie 2021

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară cu destinația de Grajd nr.1 și teren aferent în suprafața totală de 2.387 m.p. din care suprafața construită de 796 m.p. situată în Comuna Tudor Vladimirescu, Tarla 18, Parcela 123, Jud. Galați, proprietatea lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea **în vederea raportării financiare, înscrierii în contabilitate**.

Tipul valorii estimate este – „Valoare de Piață”

„Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

„Valoarea justă – este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piața la data evaluării.”

Conform standardelor internaționale de evaluare rapoartele de evaluare ce au ca scop raportarea financiară definesc valoarea justă ca fiind identică și egală cu valoarea de piață.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2020:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE (IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului, situat în Comuna Tudor Vladimirescu, Tarla 18, Parcela 123, Jud. Galați, proprietatea lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, este de:

Valoarea de piață a imobilului, estimată prin METODA CAPITALIZĂRII VENITURILOR, la data de 14.12.2021 (fără TVA) este de: 154.170 LEI respectiv 31.150 EURO, din care teren= 11.790 EURO, echivalent 58.350 LEI

	Denumire	Suprafata (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	VALOARE PIATA (lei)	VALOARE PIATA (EUR)
1	GRAJD-C1	796.00	796.00	95,820	19,360
2	TEREN	2387		58,350	11,790
	TOTAL			154,170	31,150

la cursul valutar 4.9492 LEI/EURO, valabil pentru data de referință a evaluării.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la un imobil;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție;

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

Cu stima,
Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI și EBM

SC UNIKASA 8 SRL



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	2
1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
2. PREZENTARE DATELOR.....	8
3. EVALUAREA IMOBILULUI.....	12
4. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20

1. Termeni de referinta ai evaluarii

1.1 . Identificarea evaluatorului

SC UNIKASA 8 SRL - Galati, STR. Brailei, NR.161, BL. A5, AP.19, Membru corporativ ANEVAR 0137/2021, polita de asigurare profesionala in valoare de 500.000 EURO, seria G nr.996050/19.01.2021

Reprezentant Evaluator

Savin Floarea, membru titular ANEVAR-din anul 2002, Legitimatie ANEVAR nr.15973-valabila 2021 expert tehnic judiciar pentru specializarile Evaluarea proprietatii imobiliare si Evaluari bunuri mobile economie, din anul 2014, aflata in evidenta Biroului Local pentru Expertize Galati, cu legitimatia nr.54518072014, Seria 670714103313062014, emisa de **Ministerul Justitiei**.

1.2. Identificarea clientului

- **Client persoana juridica:** UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU reprezentat prin Primar GHEORGHE COSTEL cu sediul in Com. TUDOR VLADIMIRESCU, strada Principala nr.788, telefon/fax 0236828603/0236828606, cod fiscal 3126624

1.3 Scopul Evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilului mentionat mai sus, asa cum este definita in standardele ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2020, **in vederea raportarii financiare, inscrierii in contabilitate.**

Tipul valorii estimate este – „**Valoare de Piata**”

„**Valoarea de piata** – suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

„**Valoarea justa** - este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata la data evaluarii.”

Conform standardelor internationale de evaluare rapoartele de evaluare ce au ca scop raportarea financiara definesc valoarea justa ca fiind identica si egala cu valoarea de piata.

1.4. Identificarea cladirilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara cu destinatia de grajd situata in Comuna Tudor Vladimirescu, Tarla 18, Parcela 123, Jud. Galati, proprietatea lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, descris in cuprinsul raportului de evaluare.

1.5. Tipul valorii estimate

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** (cu particularitatile prezentate in continuare) a imobilului asa cum este aceasta definita in Standardul de Evaluare a Bunurilor editia 2020 IVS Cadrul general.

Conform acestui standard, „**Valoarea de piata**” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandările standardelor ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare compuse din teren si constructii, aflat in patrimoniul lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, s-a pornit de la misiunea de evaluare indicata de catre client.

1.6.Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la data de 14.12.2021, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna decembrie 2021. Data evaluării este **14.12.2021**

1.7. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO la data de referință 14.12.2021, având în vedere cursul de referință de 4.9492 LEI/EURO.

1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

1.8.1 Baza de evaluare

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020" Determinarea valorii de piață a unei clădiri".

Tipul valorii estimate este – „**Valoare de Piață**”

„**Valoarea de piață** – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

„**Valoarea justă** - este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.”

Conform standardelor internaționale de evaluare rapoartele de evaluare ce au ca scop raportarea financiară definesc valoarea justă ca fiind identică și egală cu valoarea de piață.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, teren și construcții, aflat în patrimoniul lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, s-a pornit de la misiunea de evaluare indicată de către client.

1.8.2 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- discuții purtate cu reprezentanții primăriei;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

1.8.3. Natura si sursa informatiilor care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului;
- documentația întocmită în vederea atribuirii numărului cadastral, extrase CF
- informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul fizic al construcțiilor, etc);
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața localității, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și diverse site-uri de anunțuri
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

Documentele și informațiile referitoare la imobilul aparținând lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții acesteia. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.8.4. Ipoteze și ipoteze speciale

1. Sursele de informare:

- În calcule s-au utilizat suprafețele indicate în documentația pusă la dispoziție de către client. Nu s-au constatat diferențe între suprafețele din acte și cele din documentația cadastrală.
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei lor.

2. Aspecte juridice

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil.
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini dacă nu se specifică altfel.
- Nici un paragraf din acest raport nu trebuie interpretat ca opinie legală cu privire la drepturile ce rezultă din documentele prezentate.

3. Condiții structurale:

- Se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

4. Aspecte legate de mediul înconjurător:

- Se presupune ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

5. Aspecte urbanistice:

- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă și ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti, altele decat cele descrise in raport.

6. Riscuri sistematice (macro-economice)

- Nu s-a tinut seama de efectele induse de eventualele schimbari socio-politice si/sau ale politicilor economice din Romania sau din regiune. Am presupus continuarea reformelor economice si transferul liber de capital.

1.8.5. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisa distributia si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept.

1.8.6. Declararea conformitatii cu SEV

- Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2020
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipoteze speciale si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicata cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).
- Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic IVSC aferent indeplinirii misiunii.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

1.9. Verificarea evaluarii

Verificarea evaluarii pentru impozitare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

1.2.0 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.2.1. Clauza de nepublicare

Raportul 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 de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2. Prezentare datelor

2.1. Identificarea proprietatii

Imobilul este situat în Comuna Tudor Vladimirescu, Tarla 18, Parcela 123, Jud. Galati, avand ca vecinatati proprietati similare.

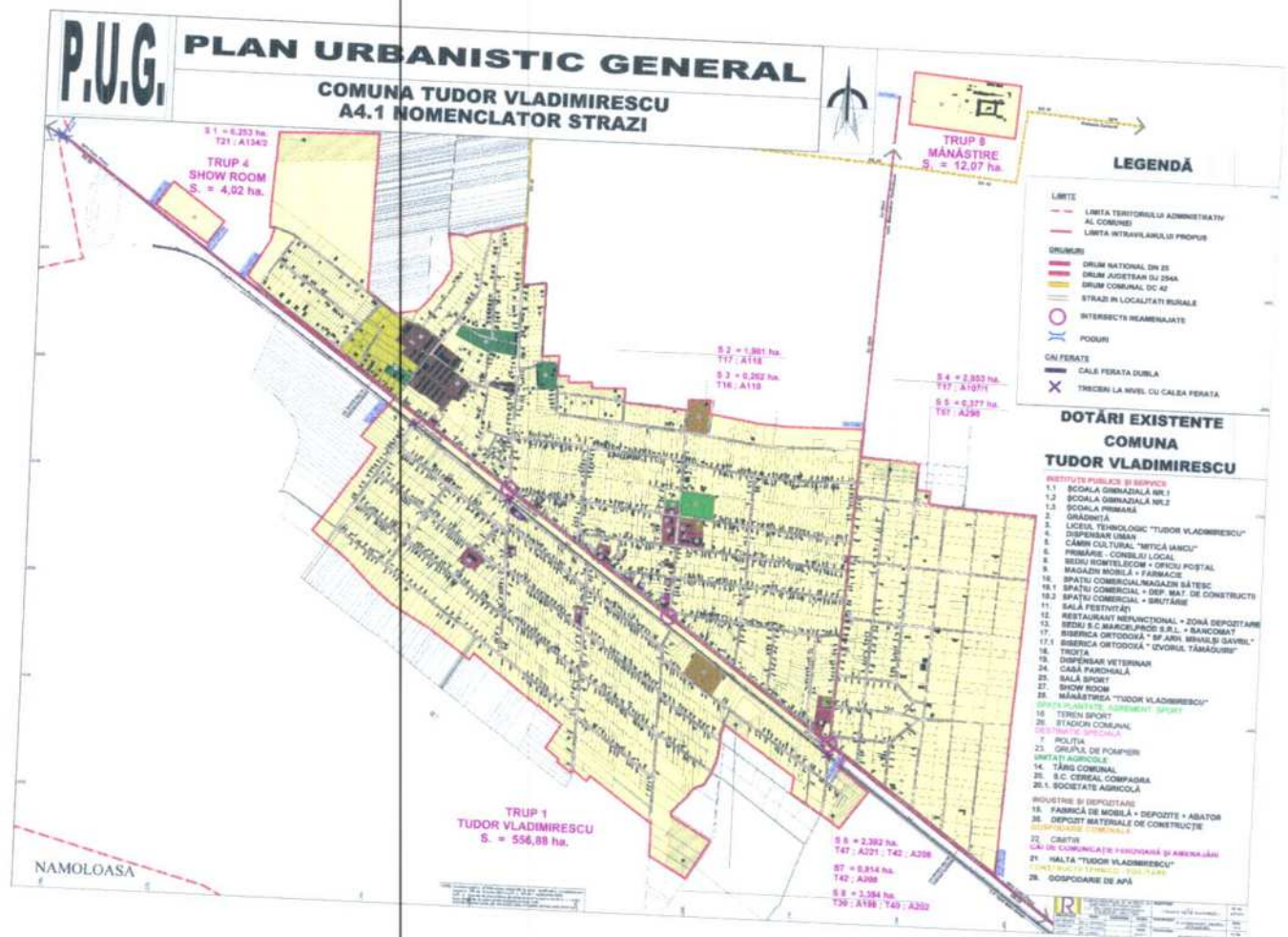
2.2 Dreptul de proprietate asupra imobilului

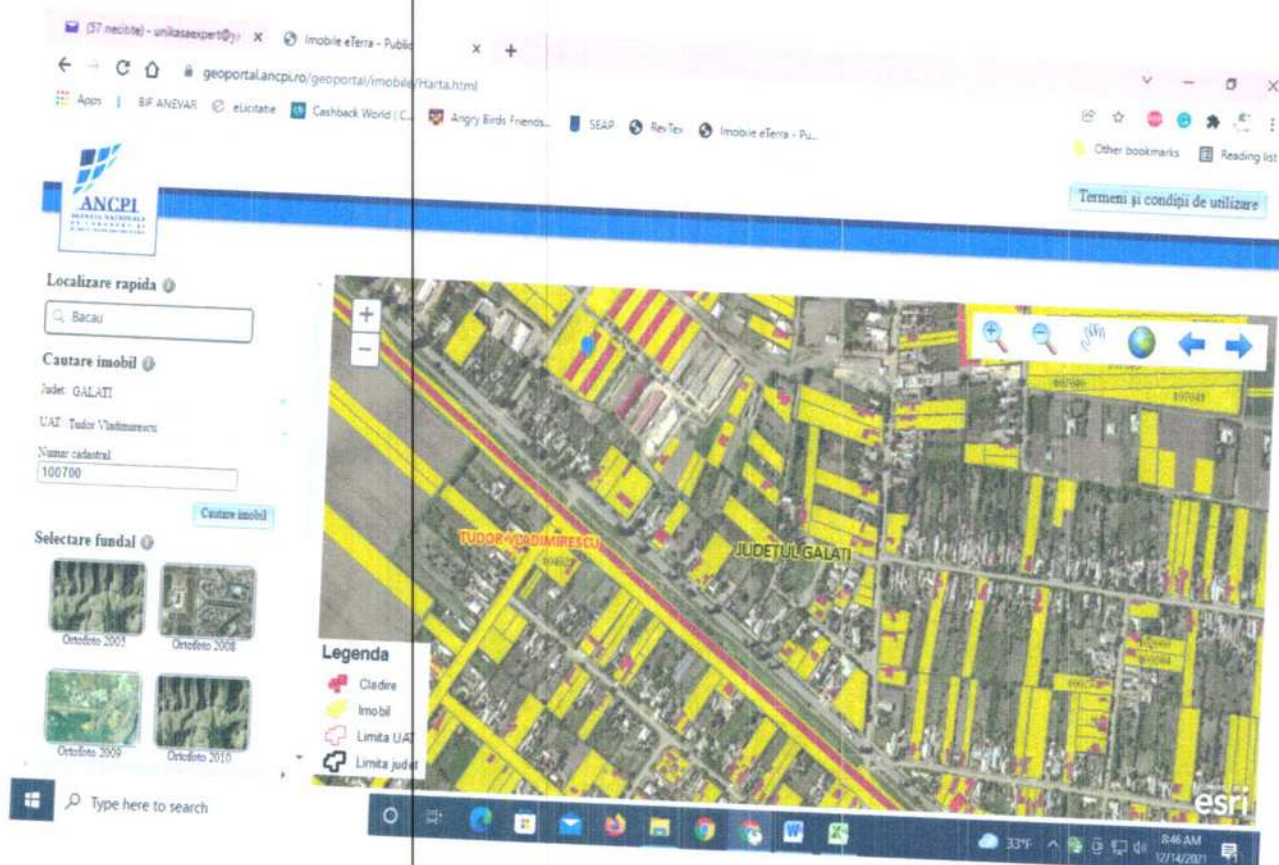
Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente de proprietate atasate la raport:

- Extras CF nr. Cerere 24393 din 14.12.2021, Carte Funciara nr.100700
- evaluarea s-a facut pe baza actelor enumerate mai sus, in ipoteza ca sunt corecte si conforme

2.3 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare

Imobilul evaluat se afla situat in Comuna Tudor Vladimirescu, Tarla 18, Parcela 123, Jud. Galati, avand ca vecinatati proprietati similare. Accesul se face direct din strada.





Descriere amplasament, suprafețe

- Suprafața de teren: **2.387 mp real măsurată**
- Suprafața totală construită: Grajd nr.1: 796 mp,

Utilități:

Imobilul este racordat la utilități : energie electrică

Amenajări: zugrăveli simple, pardoseli din beton, tamplărie exterioară și interioară din lemn fără geam.

Descriere construcției:

- Construcție în regim de înălțime P

Finisajele sunt de nivel inferior și constau în: zugrăveli simple, pardoseli beton. Tamplărie exterioară și interioară din lemn.

Imobilul dispune de instalații electrice racordată la rețeaua comunei. Starea de întreținere a spațiului este satisfăcătoare, necesită reparații. Funcționalitate: grajd

2.4 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Practic, tinand cont de tipul cladirii si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliara cu destinatia grajd. Analizand aceste alternative prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar, ceea ce presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specificalocale prin inchiriere.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii) si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

2.5. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, isi mentine trendul crescator. Interesul ridicat fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Si tot ei avertizeaza ca reluarea activitatii pe piata imobiliara nu inseamna revenirea la preturile frenetice cu care am fost obișnuiți înainte de instalarea crizei imobiliare, ci la creșterea numărului de tranzacții.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Imobilul se afla in Comuna Tudor Vladimirescu, Tarla 18, Parcela 123, Jud. Galati, avand ca vecinatati spatii similare.

Analiza cererii

Pe pieteile imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta interes pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati similare. Analiza cererii pentru spatii nerezidentiale se poate efectua prin identificarea potentialilor clienti.

Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate care disponibil pentru vanzare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Echilibrul pietei

In prezent cererea de proprietati nerezidentiale in localitatea Tudor Vladimirescu sau alte localitati limitrofe, inclusiv judetul Galati este mai mica decat oferta existenta pe piata. In contextul economic actual piata imobiliara se afla pe un trend de scadere. Pe piata de proprietati rezidentiale oferta este medie in zona iar cererea este mica ceea ce duce la ponderarea preturilor. In medie timpul de vanzare al unei astfel de proprietati este de 6-10 luni putand sa depaseasca un an de la punerea in vanzare. Tinand cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piata proprietatilor imobiliare specifice activului supus evaluarii se caracterizeaza printr-un nivel al ofertei superior celui al cererii ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorilor. Valoarea de piata a terenurilor in zona se situeaza intre **4.16-5.90 EURO/mp.**

3. Evaluarea imobilului

3.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizării eniturilor și metoda costurilor.

In abordarea pe baza de venit este măsurată valoarea prezenta a beneficiilor viitoare ale drepturilor de proprietate ce deriva din cadrul proprietății. Fluxurile de venituri ale unei proprietăți și valoarea de revanzare după durata de previziune explicită vor fi convertite într-o valoare prezenta.

Abordarea prin metoda costurilor de înlocuire net Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.

Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de adecvarea aplicării metodei în acest caz.

3.2 Abordări în evaluare

3.2.1 Evaluarea terenului

Terenul pe care este situată construcția este în suprafața de **2.387 mp, real măsurată**. Acesta este plan, fără denivelări este ocupat de clădire.

Standardele de Evaluare a Bunurilor IVS prin Ghidul metodologic de evaluare GEV, evaluarea terenului recomandă utilizarea a șase metode de evaluare a terenurilor (comparația directă a vanzărilor, tehnica parcelării, tehnica alocării, tehnica extracției, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare), dintre care în funcție de situația concretă a activului imobiliar, în contextul celei mai bune utilizări și în funcție de informațiile ce se pot obține, se selectează aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. Scopul abordării prin comparație este să selecteze vânzările/ofertele comparabile de pe piață și apoi să corecteze diferențele ce nu pot fi eliminate prin procesul de selecție.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zona și cea mai bună utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se referă la mărimea și forma sa, deschiderea la fațadă, topografia, localizarea, privelistea precum și gradul de echipare cu utilități. În procesul de comparație sunt urmărite următoarele aspecte:

Localizarea este adesea criteriul fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeași zonă ca și proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Dacă nu sunt disponibile suficiente vânzări în aceeași categorie de zonă pot fi utilizate date pentru categorii similare, după ce s-au efectuat ajustările necesare.

Data tranzacției/ofertei – dacă prețurile de vânzare s-au modificat rapid în ultimii ani, vânzările selectate pentru comparație trebuie să fie cât mai apropiate de data de evaluare. Dacă acest lucru nu este posibil, evaluatorul trebuie să extindă aria de analiză la o altă arie de piață, fapt ce determină o corecție pentru localizare.

Dimensiunea este în general, un element de comparație mai puțin important față de data și localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltări au o mărime optimă a amplasamentului; cu cât amplasamentul este mai mare cu atât valoarea terenului în exces scade accelerat.

Utilități – costul dotării amplasamentului cu utilități este considerabilă, fiind în relație directă cu utilizarea amplasamentului și cu distanța față de rețelele de utilități.

Utilizarea – loturile de teren de diferite mărimi se vând la diferite prețuri unitare, deoarece dimensiunea optimă a lotului este în funcție de utilizare: 500-1000 mp pentru clădiri rezidențiale cu funcțiunea de locuință sau reprezentanță, 1500-3000 mp pentru clădiri administrative multietajate și peste 5000 mp pentru complexe comerciale și spații industriale sau depozitare.

Potentialul de dezvoltare- un element foarte important, in relatie cu utilizarea, care afecteaza valoarea terenului. Reglementarile urbanistice si regimul juridic sunt cruciale in estimarea valorii de piata a terenului, indicatorii care influenteaza direct potentialul de dezvoltare fiind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.). Daca datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica marimea ajustarilor necesare, evaluatorul trebuie sa adune si sa analizeze date comparabile suplimentare. Pe langa vanzarile inregistrate, evaluatorii iau in considerare si ofertele de vanzare, ofertele de cumparare si tranzactiile nefinalizate. Conform GEV, „*cand nu exista tranzactii efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau cand datele obtinute din tranzactiile efectuate nu sunt credibile si/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi si preturile cerute prin cererile decumparare de terenuri comparabile*”. Ofertele furnizeaza date mai putin credibile decat vanzarile inregistrate si contractele semnate. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare.

Estimarea valorii de piata prin comparatie se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, culegere de date despre vanzari/inchirieri/oferte, identificate de asemanari si diferente, corectare a preturilor comparabilelor pentru a reflecta diferentele dintre acestea si terenul de evaluat, formularea de concluzii asupra celei mai rezonabile si probabile valori de piata a terenului de evaluat.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactii/oferte de terenuri in zona, precum si la datele furnizate de o serie de agentii imobiliare si la informatiile existente in publicatiile de specialitate.

Caracteristicile importante ale comparabilelor selectate au fost introduse in grila de comparatii prezentata mai jos, in functie de acestea aplicandu-se ajustarile corespunzatoare pentru determinarea valorii de piata a proprietatii subiect.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
0	1	1	3	2	3	4
	Suprafata (mp)					
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)	2,387	2,400	2,200	2,590	1,596
	Tipul		4.16	4.54	5.00	5.90
	Valoarea corectiei %		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-5%	-5%	-5%	-5%
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		-0.21	-0.23	-0.25	-0.30
1	Dreptul de proprietate transmis		3.95	4.31	4.75	5.61
	Valoarea corectiei %	integral	integral	integral	integral	integral
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
2	Conditii de finantare		3.95	4.31	4.75	5.61
	Valoarea corectiei %	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
3	Conditii de vanzare		3.95	4.31	4.75	5.61
	Valoare corectie (%)	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
4	Conditii de piata (data)		3.95	4.31	4.75	5.61
	Valoare corectie (%)	data evaluarii	decembrie-21	decembrie-21	decembrie-21	decembrie-21
	Valoare corectie (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
5	Localizare		3.95	4.31	4.75	5.61
	Localizare	teren T18, Parcela 123	comuna Tudor Vladimirescu	comuna Tudor Vladimirescu	comuna Tudor Vladimirescu	comuna Tudor Vladimirescu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
			3.95	4.31	4.75	5.61
6	Suprafata (mp)		Caracteristici fizice			
	Valoare corectie (%)	2,387	2,400	2,200	2,590	1,596
	Valoare corectie (Euro/mp)		0%	1%	-1%	5%
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0.00	0.04	-0.05	0.28
7	Destinatia (utilizarea terenului)		3.95	4.36	4.70	5.89
	Valoare corectie (%)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
8	Utilitati		3.95	4.36	4.70	5.89
	Valoare corectie (%)	en electrica	in zona	in zona	in zona	en. Electrica, apa curenta
	Valoare corectie (Euro/mp)		5%	5%	5%	-5%
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0.20	0.22	0.24	-0.29
9	Acces/ deschidere/orientare		4.15	4.57	4.94	5.59
	d = 27 ml, drum exploatare, forma regulata		d = 25 ml	d = 30 ml	d = 25 ml	d = 20 ml, drum asfaltat
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
10	Împrejurare, amenajari		4.15	4.57	4.94	5.59
	Valoare corectie (%)	da	nu	da	da	da
	Valoare corectie (Euro/mp)		2%	2%	0%	0%
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0.08	0.09	0.00	0.00
			4.23	4.67	4.94	5.59
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			0	1	1	1
Corectie totala bruta absoluta (%)			12%	13%	11%	15%
Numar corectii			4	3	2	2
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		3				
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp)		4.94				
Valoare de piata totala propusa		11,790				
			58,350 LEI			

Analizand proprietatile imobiliare considerate si facandu-se ajustarile necesare a rezultat urmatoarea valoare de piata:

Vpiata teren = 58.350 LEI, respectiv 11.790 EURO
Vunitara: 4.94 EURO/mp

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor

Conditii de vanzare

S-au aplicat ajustari negative de -5% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt oferite si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

Localizare-nu s-au aplicat ajustari

Suprafata: s-au aplicat ajustari de 1% , -1%, 5% comparabilelor fiind in suprafata mai mare decat subiectul de evaluat.

Utilitati- s-au aplicat ajustari de +5% pentru comparabilele A, B si C, si -5% pentru comparabila D, aceste ajustari sunt rezultatul analizei datelor de piata care justifica faptul ca dotarea terenurilor si racordarea acestora la utilitati presupun costuri suplimentare.

Deschidere-nu s-au aplicat ajustari

3.2.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda costului de inlocuire net.

Prezinta evaluarea constructiei aflata pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost "Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul ziLEI, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte" – procentual si valoric si a "Buletinului tehnic de preturi in mica constructie si reparatii in constructii" editate de catre Editura MATRIX ROM Bucuresti. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de inlocuire – cost de inlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) și nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și -nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire (brut –CIB) prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;
- estimarea deprecierei cumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costului de înlocuire net

Anexa nr. 2											
1. DATE DE IDENTIFICARE											
Denumire		GRAJD- C1									
Amplasament		Comuna Tudor Vladimirescu, T18, Parcela 123, Judetul Galati									
Poz plansa CF		C1									
Data PIF aprox.		1990									
2. CARACTERISTICI TEHNICE											
Tipul constructiei		GRAJD- C1									
Regim de inaltime		Parter									
Aria desfasurata (Ad) mp cca.		796.00									
Aria construita (Ac) mp cca.		796.00									
Inaltime medie (m)		3									
Elemente structurale si nestructurale		Specificatie				Descriere		Starea tehnica			
		Structura				fundatii beton		satisfacatoare			
						beton		satisfacatoare			
		Inchideri				caramida		satisfacatoare			
		Invelitoare				azbociment		satisfacatoare			
		Pardoseli				beton		satisfacatoare			
		Compartimentari				caramida		satisfacatoare			
		Finisaje interioare				var simplu		satisfacatoare			
		Finisaje exterioare				var simplu		nesatisfacatoare			
		Instalatii		Specificatie				Descriere		Starea tehnica	
Electrice				Da		buna					
Termice				nu							
Gaze				nu							
Apa, canalizare				NU							
Instalatii gaze				nu							
Telecomunicatii				nu							
Utilitati											
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT											
Metoda comparatiilor unitare		Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom nr 115 Fisa nr. 3A, 3B, 3C									
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965		Constructii		lei/mp Ad		225					
		Instalatii Electrice		lei/mp Ad		15					
		Instalatii sanitare si de incendiu		lei/mp Ad		0					
		Instalatii incalzire		lei/mp Ad		0					
		Total		lei/mp Ad		240					
		Pret barem (Pb)		lei/mp Ad		240					
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)		CIB = Pb x Ad x K1 x K2/1.19									
		K1-cf aviz INCERC la data de 30.09.2020						31,582.615			
		K2-cf evol curs leu/dolar						1			
		CIB (lei)				4,309,673,407		CIB/mp(lei)		5,414,163	
		CIB (euro)				870,799,419		CIB/mp(euro)		1,093,969	
Estimarea deprecierilor		Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica globala	
		%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura		
		50	70	20	80	18	80	12	80		
		Depreciere fizica				75		3,232,255,055		75	
		Depreciere functionala				0		0			
		Depreciere externa				0		0			
		4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
		Determinarea costului de inlocuire net (CIN)		CIN=CIB - deprecieri		CIN		CIN/mp			
CIN (RON)				107,740		135					
CIN (euro)				21,800		27					

Valoarea clădirii obținută prin metoda costului de înlocuire
 $V_{\text{cost}} = 21.800 \text{ EURO, respectiv } 107.740 \text{ LEI}$

	Denumire	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	CIN (lei)	CIN (EUR)
1	GRAJD-C1	796.00	796.00	107,740	21,800
2	TEREN 2387 mp			58,350	11,790
	TOTAL			166,100	33,600

Valoarea de piață a imobilului, estimată prin METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET, la data de 14.12.2021 (fără TVA) este de:
166.100 LEI respectiv 33.600 EURO

din care teren= 11.790 EURO, echivalent 58.350 LEI

3.2.3 Abordarea prin capitalizarea venitului

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mării fluxului anual reproductibil (în cazul nostru castigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă. În cazul analizat chiriile practicate pe piața imobiliară specifică pentru spații SIMILARE cu caracteristici asemănătoare, din zonă, sunt la un nivel mediu de 0.5-1 EURO/mp/lună suprafața închiriată, funcție de suprafața, finisaje și modernizări, localizare, acces și locuri de parcare, ș.a.

Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

- Venitul net efectiv (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, întreținere, reparații, amortizări, management, paza, curățenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre castig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații

lipseste estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 10-12% pentru tipul de proprietate evaluat.

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de randament a proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

Anexa nr. 2

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D
Chirie lunara solicitata	200	300	400	350
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	3,600	4,800	4,200
Grad de neocupare (20% din VBP)	480	900	960	840
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	2,700	3,840	3,360
Cheltuieli aferente proprietarului (11% din VBE)	211	297	422	370
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,709	2,403	3,418	2,990
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	15,000	20,000	30,000	27,000
Rata de capitalizare (%)	11.4	12.0	11.4	11.1
Rata de capitalizare (%) medie	11.0			

Rata de capitalizare = VNE/ V
Se alege rata de capitalizare 11%.

Intervalul ratelor de capitalizare totale astfel obtinut este de 11.1 % si 12%, rate care se aplica unor venituri anuale. In estimarea ratei de a capitalizare s-au luat in calcul atat spatii care sunt la vanzare cat si la inchiriere. Pentru spatiile care nu sunt oferite la inchiriere s-au aplicat chirii de piata prin asimilare, preluind chirii de spatii oferite la inchiriere si care se apropie ca si atractivitate si dimensiuni cu spatiile evaluate.

In cazul de fata , avand in vedere caracteristicile spatiului s-a considerat o rata de capitalizare de 11%.

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA			
Suprafata construita (mp)			796.00
Chiria lunara (EUR/luna)			400
Venit brut potential VBP (EUR/an)			4,800
Grad de ocupare			80%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)			3,840
Cheltuieli de exploatare			
- Fixe		RON	EUR
- Taxe proprietate		500	101
- Asigurare		300	61
- Altele		200	40
Subtotal cheltuieli fixe			202
- Variabile		%	
- Management		1%	38
- Administrator		1%	38
- Salarii personal intretinere		1%	38
- Utilitati spatii comune		1%	19
- Reparatii-intretinere		1%	38
- Altele		1%	38
Subtotal cheltuieli variabile			211
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)			413
Rata cheltuielilor de exploatare			11%
Venit net din exploatare (EUR/an)			3,427
Rata venit net din exploatare			89%
Rata de capitalizare			11%
Valoare randament (eur) rotund			31,152
			31,150 €
			154,170 RON

Preluand rezultatele din consideratiile prezentate anterior, rezulta valoarea de randament prin metoda capitalizarii veniturilor (randamentului):

$$V_{\text{randament}} = 154.170 \text{ LEI echivalent } 31.150 \text{ EURO}$$

	Denumire	Suprafata (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	VALOARE PIATA (lei)	VALOARE PIATA (EUR)
1	GRAJD-C1	796.00	796.00	95,820	19,360
2	TEREN	2387		58,350	11,790
	TOTAL			154,170	31,150

4. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Imobilul evaluat este situat în Comuna Tudor Vladimirescu, Tarla 18, Parcela 123, Jud. Galati si este proprietatea UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU conform documentelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

Valoarea obtinuta in urma evaluarii prin metoda costurilor: **33.600 EURO**

Valoarea obtinuta in urma evaluarii prin met capitalizarii veniturilor: **31.150 EURO**

Avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: valoarea imobilului este cea estimata prin metoda capitalizarii venitului.

Potrivit acestei metode, valoarea imobilului este de (rotund):

Valoarea de piata a imobilului, estimata prin METODA CAPITALIZARII VENITURILOR, la data de 14.12.2021 (fara TVA) este de:

154.170 LEI respectiv 31.150 EURO,

din care teren= 11.790 EURO, echivalent 58.350 LEI

la cursul de 4.9492 LEI/EURO, valabil la data evaluarii.

Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI si EBM



Anexa nr. 5 – Fotografii

1.



2.



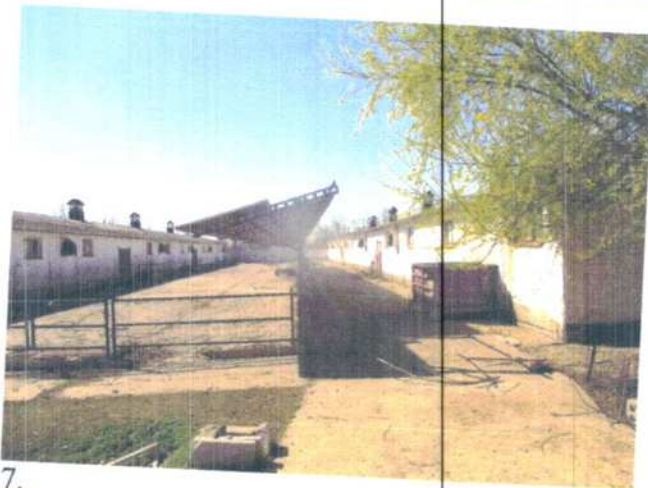
3.



4.



5.



6.



7.



8.



SC UNIKASA 8 SRL

9.



10.



11.



COMPARABILE TEREN COMPARABILA NR. 1

lajumate.ro/teren-intravilan-2400mp-13654410.html

Teren intravilan 2400mp

Tudor Vladimirescu, Galati

10.000 EUR

Zona: Nord-Est Tip teren: Teren construcții

Clasificare teren: Intravilan Suprafață teren (m²): 2400

Vând teren intravilan la intrare in Tudor Vladimirescu JUD.GALATI aproape de benzinarie

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Fii sociabil, distribuie anunțul prietenilor tăi!

FACEBOOK

0757941588

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

https://lajumate.ro/teren-intravilan-2400mp-13654410.html

COMPARABILA NR. 2

imoradar24.ro/anunturi/2200-mp-teren-vanzare-tudor-vladimirescu-galati-1-541240

imoradar24 Radarul proprietăților din România

Teren de vânzare in Tudor Vladimirescu la 10.000 €

Acasa > Galati > Tudor Vladimirescu > Vând teren intravilan Tudor Vladimirescu judetul Galati

Proprietar verificat

Salvează Distribuie

Direct proprietar verificat

0749489987

Chat WhatsApp

Postat pe: 13.06.2019 Actualizat pe: 28.12.2020

10.000 € 11 luni în urmă

Vand teren intravilan Tudor Vladimirescu judetul Galati

Detalii

Preț / m²: 4,55 € Suprafață utilă: 2200 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri: Construcții

Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 2200 mp in comuna Tudor Vladimirescu judetul Galati

Istoric Preț

10.000 €

7.500 €

5.000 €

2.500 €

Maxim Minim

13.06.2019

24.11.2021

Direct proprietar verificat

0749489987

Chat WhatsApp

Prețat pe: 13.06.2019 Actualizat pe: 26.12.2020

Hartă

45°34'00.0"N 27°39'00.0"E

Tudor Vladimirescu 807293

Indicativ de orientare

magazin alimentar

Marche Prod

Google

Comenzi rapide de la Google Maps

Data hartă: 8/2021

Condiții de utilizare

Reportare o eroare pe hartă

Direct proprietar verificat

0749489987

Chat WhatsApp

Prețat pe: 13.06.2019 Actualizat pe: 26.12.2020

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2200-mp-teren-vanzare-tudor-vladimirescu-galati-1-541240>

publi24.ro

Vand teren intravilan / loc de casa tudor vladimirescu judetul galati

Galati, Tudor Vladimirescu

16 000 EUR

0749489987

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga felier

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 282

Raporteaza

George

Telefon validat

11:05 AM 12/10/2021

Type here to search

publi24.ro

Specificatii

Suprafata terenului 3300.0 m²

Descriere

Vand teren intravilan in comuna Tudor Vladimirescu in suprafata de 2590mp cu acces la apa si curent electric.

Vezi detalii pe www.romania.ro

Anunturi recomandate

0749489987

Distribuie anuntul pe

Facebook, WhatsApp, Telegram

11:05 AM 12/10/2021

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-loc-de-casa-tudor-vladimirescu-judetul-galati/20367g3h5e5g7ii110fe463d800d539.html>

publi24.ro

Vand teren intravilan tudor vladimirescu judetul galati

Galati Tudor Vladimirescu Vezi pe harta

9 500 EUR

0749489987

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favor

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 822

Raporteaza

George

Telefon validat

100% sigur, scutit de fraudă

12:44 PM 12/14/2021

publi24.ro

Specificatii

Suprafata terenului 1596.0 m²

Descriere

Vand teren intravilan in comuna Tudor Vladimirescu judetul Galati. Terenul are o suprafata totala de 1596 mp cu utilitati incluse.

Locatie google maps: <http://tiny.cc/qumzaz>

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0749489987

Anunturi recomandate

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-tudor-vladimirescu-judetul-galati/dh7h8idih7467g5ee58832g54eh6ege3.html>

INCHIRIERI

o!x

Meseje Contul meu Adauga anunt nou



Vanzator

 **Preț Ok**
Activat în 12/13/2017
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 989 0401 Trimite mesaj

Localizare

Arad, Arad

12/13/2017

Type here to search

o!x

oburo/d/oferta/inchiriez-individual-sau-complexiv-grajd-caporal-alexa-arad-0-comisio-iDeZPG7.html#8b68c1f9e6

Appi BIF ANEVAR e!citate Cashback World | C... Angry Birds Friends... SEAP RevTex Inroble eTerra - Pu...

Other bookmarks Reading list

Inchiriez individual sau complexiv grajd Caporal Alexa Arad 0% comisio

150 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Descriere

Inchiriez direct de la Proprietar format 3 hale grajd cat aproximativ 700 mp/hala, hale sunt in conditiile diferite.

Preț chirie hala 1 + teren aferent € 150/luna

Preț chirie hala 2 + teren aferent € 200/luna

Preț chirie hala 3 + teren aferent € 250/luna

Suprafata totala hala + teren 2623 mp

Preț negociabil dacă se inchiriaza toată suprafata

0 % Comision

Type here to search

12/13/2017

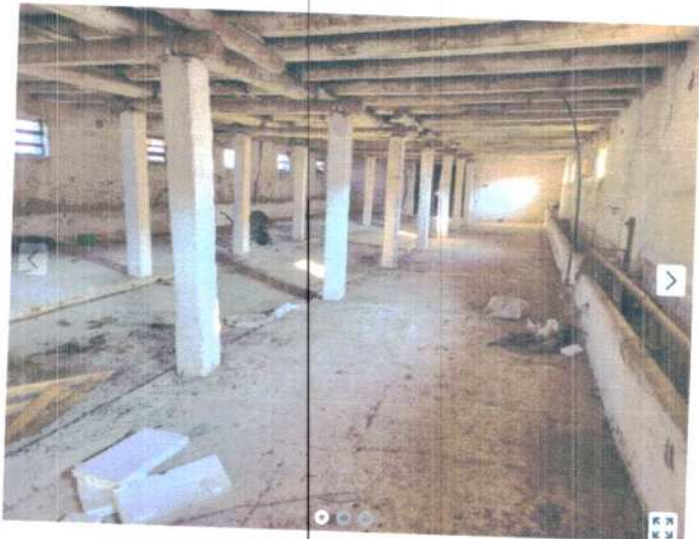
<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-individual-sau-complexiv-grajd-caporal-alexa-arad-0-comisio-iDeZPG7.html#8b68c1f9e6>

Browser tabs: (56 necitate) - unikasexpert@y... x LicitatiaPublicara - Specializ... x Inchiriez grajd,hala(depozit) Ar... x

Address bar: olx.ro/d/oferta/inchiriez-grajd-haladepozit-arad-IDfz3np.html#506b4afa77

Apps: BIF ANEVAR x elicitate x Cashback World (C... x Angry Birds Friends... x SEAP x RevTex x Imobiliu eTerra - Pu...

Other bookmarks: Reading list



Vanzator

Lucian
Pe OLX din octombrie 2018
Activ 125.14.19.45

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0746 563 134 **Trimite mesaj**

Localizare

Sanieani, Arad

47.99 lei

Lenjerie de pat dubla (gre...

Vanzator

47.99 lei

10:09 AM 12/13/2021

Browser tabs: (56 necitate) - unikasexpert@y... x LicitatiaPublicara - Specializ... x Inchiriez grajd,hala(depozit) Ar... x

Address bar: olx.ro/d/oferta/inchiriez-grajd-haladepozit-arad-IDfz3np.html#506b4afa77

Apps: BIF ANEVAR x elicitate x Cashback World (C... x Angry Birds Friends... x SEAP x RevTex x Imobiliu eTerra - Pu...

Other bookmarks: Reading list

OLX

Mesaje Contul meu Adauga anunt nou

Postat 23 noiembrie 2021

Inchiriez grajd,hala(depozit) Arad

300 €

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica Alege categoria: Altele Preferinte: Fara preferinte

Descriere

Inchiriez grajd/hala , suprafata 400m2 , curent , apa forata, pretabil depozit , grajd vaci, cal , oi .Arad

ID: 229999503 Vizualizări: 186

Bucuresti

10:09 AM 12/13/2021

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-grajd-haladepozit-arad-IDfz3np.html#506b4afa77>

romimo.ro

Inchiriez spatiu/grajd
Vrancea, Vulturii

300 EUR negociabili

0765919653



Adauga fisier ?

Tramite

Fa oferta

Vizualizari: 20

Raporteaza

Catalin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

romimo.ro

1 / 7



Specificatii

Suprafata utila 200,0 m²

Descriere

Inchiriez grajd de crestere animale in Comuna Vulturii, satul Vulturii. In suprafata de 200 mp. amplasat pe un teren de 4000 mp.

Anunturi recomandate



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-grajd/0849758e8dif73f0106771069i71889g.html>

lajumate.ro

Ferma Zootehnie Porci/Păsări jud Galați central

Tecuci, Galați

1.000 EUR

0762488163

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

ABONARE

Cautări Frecvente

lajumate.ro

Ferma Zootehnie Porci/Păsări

Compusă din: 3 hale de aprox 800mp fiecare, cântar de 60T, bucătărie furajeră, moară, put forat cu bazine subterane, dormitor, birouri, camere frig, linii automate hranire animale, magazii, bazin dejectii, agrement etc. Amplasat într-o zonă foarte frumoasă.

Detalii la telefon

Fii sociabil, distribuie anunțul prietenilor tăi!

FACEBOOK

0762488163

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

<https://lajumate.ro/ferma-zootehnie-porcipasari-jud-galati-central-12525175.html>

Postat 06 decembrie 2021

Vând grajd, teren intravilan

15 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Alege categoria: Altele

Descriere

Vând grajd, teren intravilan în localitatea Seimenii Mici, jud. Constanța [ferma 13; complex Ramadanu]. Terenul are 3400 metri pătrați, din care clădirea 1500 metri pătrați. Clădirea are peretii în picior, dar acoperșul este incomplet.

ID: 168575004 Vizualizări: 1481 Raportează

Localizare

Cernavoda, Constanța

18.52 km de oraș

Vanzator

Stefania
Profil publicat august 2019
Activ până la decembrie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

+40 784 983275076 516 5627 Trimite mesaj

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-grajd-teren-intravilan-IDcLeYk.html#506b4afa77>

Postat 06 decembrie 2021

Vând / închiriez grajd/hală Buzău

ID: 168575004 Vizualizări: 1481 Raportează

Localizare

Buzău, Buzău

18.52 km de oraș

Vanzator

Madalin
Profil publicat octombrie 2019
Activ până la decembrie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 008 4976 Trimite mesaj

Descriere

Femeie din oglinda - Rebi...
De mai mult de două secole
Conacul Vintarbourne domnia
de pe varful țării: meșterul ruz
33 15 Lei
Conacul Vintarbourne

Postat 25 noiembrie 2021

Vând /Inchiriez grajd/hală

100 lei

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Alege categoria: Altele Camere: 4 sau mai multe Preferințe: Fara preferințe

Descriere

Imobilul are o suprafață construită de 796 mp și dispune de curți construite în suprafață de 3661 mp, un filtru sanitar/clădire birouri (nu este prins în fotografii) de 138mp și două padocuri laterale, toate componentele fiind betonate. Este racordat la apă din rețeaua publică de apă, și are curent electric 380V, prin cablu subteran. Dispune de vestiare, apă caldă, adapator automate, scurgeri ale dejecțiilor. Pentru activitatea de creștere a animalelor deține autorizații DSP, DSV și Mediu. Toate actele sunt la zi inclusiv cadastru, impozite etc.

Căldirea se află lângă localitatea Sordila Greci la o distanță de 2 km de drumul național DN28. Accesul se face pe un drum asfaltat, ușor accesibil cu orice mijloc de transport.

Accept și unele schimburi.

ID: 197308194 Vizualizări: 331

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-grajd-hala-IDd4ggi.html#506b4afa77>

Postat 05 decembrie 2021

Grajd

30 000 €

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Alege categoria: Altele Camere: 4 sau mai multe Preferințe: Fara preferințe

Descriere

Grajd de vânzare /închiriere sau asociere. El se află în com. Spantov, J. Calărași, proprietar. Pentru mai multe detalii la telefon. Grajdul se vinde cu un hectar jumătate de teren, deschidere la izvoazul comunei, este la marginea satului, prima casă este la aprox. 30m de el, drum acces pietruit, există surse de apă.

ID: 197241143 Vizualizări: 1287

Vanzator: **madalina**
Pe OLX din iulie 2015
Act. în v. 19.07

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

076 103 6730 Trimite mesaj

Localizare: **Oțtenita, Calărași**

<https://www.olx.ro/d/oferta/grajd-IDd1Bql.html#506b4afa77>

Browser tabs: (56 necăse) - unikaseexpert@y... | LicitatiePublicara - Specialisti... | Grajd cu teren... Mierșig - OLX.ro

Address bar: oburo/d/oferta/grajd-cu-teren-IDde2p8.html#506b4afa77

Navigation: Apps | BIF ANEVAR | eLicitatie | Cashback World | C... | Angry Birds Friends... | SEAP | RevTex | Imobiliu eTerra - Pu...

OLX.ro header: Mesaje | Contul meu | Adauga anunt nou



Vanzator

razvan
Pe OLX.ro din martie 2014
Activat ieri la 21:50

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0770 693 352 | Trimite mesaj

Localizare

Mierșig, Bihor
la 12,5 km de oraș

Windows search: Type here to search

Taskbar: 41°F | 10:11 AM | 12/13/2021

Browser tabs: (56 necăse) - unikaseexpert@y... | LicitatiePublicara - Specialisti... | Grajd cu teren... Mierșig - OLX.ro

Address bar: oburo/d/oferta/grajd-cu-teren-IDde2p8.html#506b4afa77

Navigation: Apps | BIF ANEVAR | eLicitatie | Cashback World | C... | Angry Birds Friends... | SEAP | RevTex | Imobiliu eTerra - Pu...

Postat 06 decembrie 2021

Grajd cu teren...

27 000 € Pretul e negociabil

PROMOVIAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică | Alege categoria: Altele | Preferințe: Fără preferințe

Descriere

Vand grajd 10 / 32 m cu 1 hectar de teren

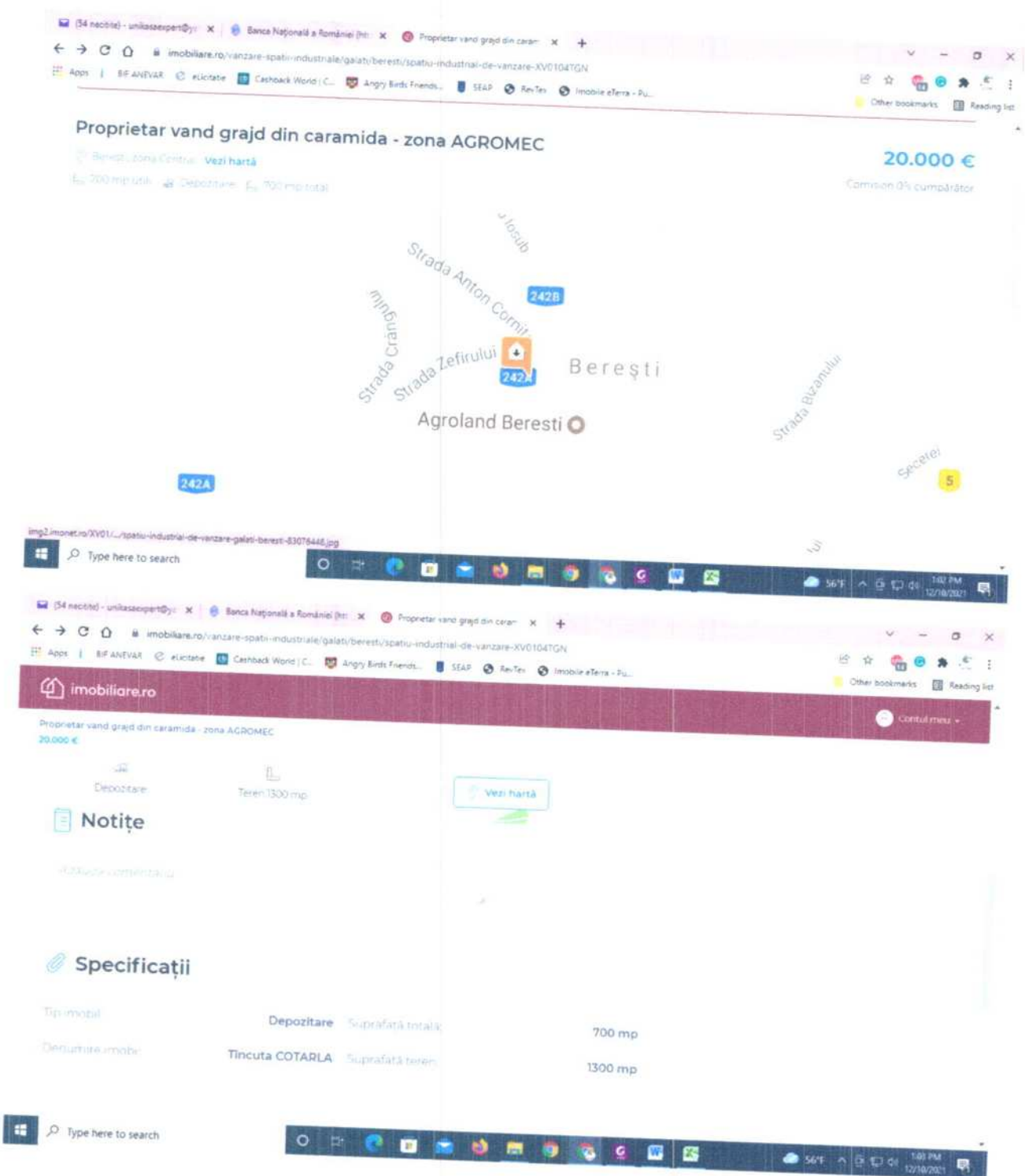
© 195438206 | Vizualizări: 4317 | Raportează

razvan
Pe OLX.ro din martie 2014
Activat ieri la 21:50

0770 693 352

Taskbar: 41°F | 10:11 AM | 12/13/2021

<https://www.olx.ro/d/oferta/grajd-cu-teren-IDde2p8.html#506b4afa77>



imobiliare.ro

Proprietar vând grajd din caramida - zona AGROMEC
20.000 €

Specificații

Tip imobil	Depozitare	Suprafață totală	700 mp
Denumire imobil	Tincuta COTARLA	Suprafață teren	1300 mp

RECOMANDARE
pentru investiție

ALTE DETALII
Grajd din caramida, cu suprafata de 700 mp, cu geamuri termopan, usi din panouri tip sandwich, imprejmuit cu gard din sîpca metalica.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-industriale/galati/beresti/spatiu-industrial-de-vanzare-XV0104TGN>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100700 Tudor Vladimirescu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100700	2.387	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100700-C1	Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati	S. construita la sol:796 mp; grajd,beton,nu detine certificat energetic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13263 / 20/09/2016		
Act Notarial nr. 2186, din 05/09/2016 emis de Gaube Odrin Narcis;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 100700 a imobilului cu numarul cadastral 100700/Tudor Vladimirescu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100138 inscris in cartea funciara 100138;	A1
Act Normativ nr. 182, din 07/06/2006 emis de PREFECTURA GALATI (act administrativ nr. 4562/13-09-2010 emis de PRIMARIA T. VLADIMIRESCU);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu juridic de atribuire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA T.VLADIMIRESCU , CIF:Statul roman OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100138/Tudor Vladimirescu, inscrisa prin incheierea nr. 4219 din 21/09/2010;	A1
Act Administrativ nr. 140, din 13/01/2011 emis de PRIMARIA T. VLADIMIRESCU (OUG NR. 562/2002 ,anexa nr. 54 care cuprinde inventarul bunurilor proprietate publica ,HOTARAREA NR. 13/2003 emisa de Consiliul Local Tudor Vladimirescu);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu juridic de atribuire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100138/Tudor Vladimirescu, inscrisa prin incheierea nr. 1826 din 06/04/2011;	A1.1

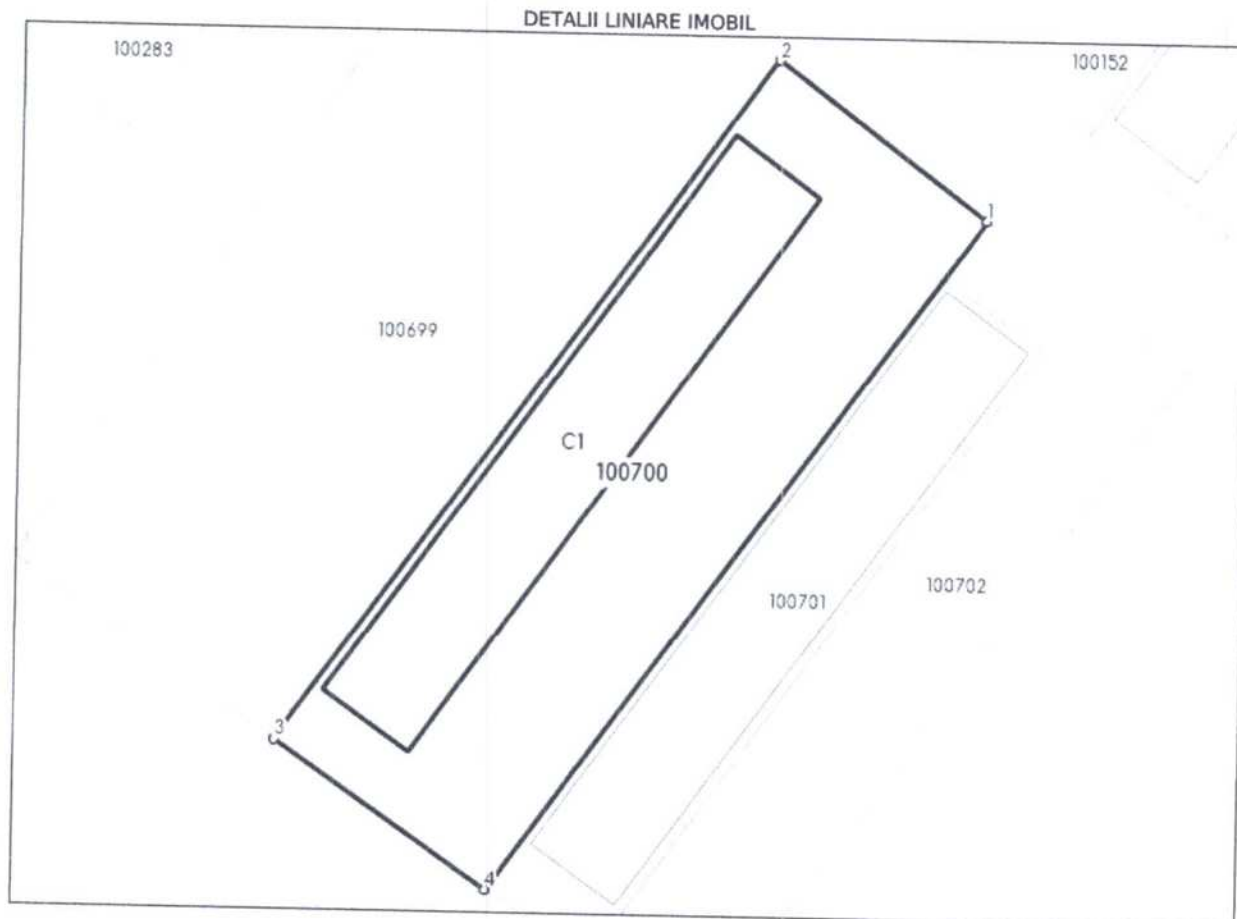
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100700	2.387	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.387	18	123	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100700-C1	construcții anexa	796	Cu acte	S. construita la sol:796 mp; grajd,beton,nu detine certificat energetic

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.201
2	3	88.612
3	4	26.977
4	1	87.678

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpl.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/12/2021, 11:27

SPECIFICAȚIE

Domeniul de activitate (cod CAEN): 7022
Activitatea specifică asigurată: Evaluator
Adresa locațiilor asigurate: Romania
Tipurile de răspunderi asigurate: ASIGURAREA DE RĂSPUNDERE CIVILĂ PROFESIONALĂ
A EXPERTILOR TEHNICI, EVALUATORILOR ȘI
GEODEZILOR
Limita de răspundere agregat pe
perioada de asigurare (pentru toate
evenimentele și răspunderile asigurate): 500.000 EUR
Limita de răspundere pe eveniment: 500.000 EUR
Franșiza deductibilă pe eveniment: 500 EUR
Prima de asigurare pe poliță: 300 EUR
Modalitatea de plată: ☒ 4 RATE:
R1=75 EUR/18.01.2021 R2=75 EUR/18.04.2021
R3=75 EUR/18.07.2021 R4=75 EUR/18.10.2021

Mențiuni speciale:

Teritorialitate:

ROMANIA

Documente anexate și care fac parte din
prezenta Poliță:

Condiții:	13.02.01.W.001.0.O; 13.02.18.W.001.0.C
Clauze adiționale:	13.01.01.E.017.0.C; 13.01.01.E.018.0.A
Altele:	13.02.18.F.001.0.J; 13.02.01.F.003.0.A

ASIGURAT / CONTRACTANT,
SC UNIKASA 8 SRL

(nume, prenume în clar și semnătură)



[Handwritten signature]

ASIGURĂTOR,

OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.

(nume, prenume în clar, semnătură și ștampila)





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0137

Se acordă societății:

UNIKASA 8 SRL

Cu sediul în județul Galați, cod unic de înregistrare 25156774

Data emiterii: 01.01.2021
Valabil până la: 31.12.2021

Președinte,
Sorin Adrian Petre

A blue ink signature of Sorin Adrian Petre.

2021

VS rugam sa platiti in
IBAN-ul indicat
politei dumneavoastra
deschisa la BOR



POLITA SERIA G NR. 996050

ASIGURARE DE RĂSPUNDERE CIVILĂ PROFESIONALĂ

Emisă de OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.
Sucursala/Agencia: IASI
Adresa: STR PALAS, 5 B, IASI
Telefon, fax, e-mail:
Cod intern emitent: 128861001
Înlocuiește / Reînnoiește polița nr.: G973679

CLAUZA OPERATIVĂ: OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP se obligă ca, în urma producerii sau apariției oricărui eveniment asigurat, în baza informațiilor furnizate de Asigurat / Contractant precum și a oricăror date privind riscurile asigurate transmise în scris de acesta, sub rezerva respectării întocmai a condițiilor, excluderilor și clauzelor stabilite de comun acord și în baza plății primei de asigurare în cuantumul și la scadențele prevăzute în Poliță, să plătească Asiguratului sau, după caz, Beneficiarului despăgubirea cuvenită în cuantumul și în condițiile prevăzute în prezenta Poliță.

Asigurator: OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.

Asigurat: SC UNIKASA 8 SRL
(denumire / nume și prenume, sediu/adresă, e-mail, telefon, fax)
CUI / CNP: 25156774

Contractant: SC UNIKASA 8 SRL
(denumire / nume și prenume, sediu/adresă, e-mail, telefon, fax)
CUI / CNP: 25156774

Intermediar: DESTINE BROKER
Cod unic ASF:

Perioada de asigurare: 12 luni, de la: 19.01.2021 până la: 18.01.2022

Perioada de răspundere anterioară: 0 luni

Prezenta Poliță a fost întocmită la data de 04.01.2021 în 2 exemplare originale

Declar în mod expres că am primit un exemplar original al documentelor Poliței și am citit prevederile acestora, atât înainte cât și la încheierea Poliței. Declar că am înțeles și sunt de acord cu conținutul și încheierea Poliței. În special, declar că înțeleg și accept clauzele standard din condițiile de asigurare referitoare la: evenimentele neacoperite prin poliță (excluderile din asigurare), suspendarea sau încetarea contractului, inclusiv în cazul neplății primei de asigurare sau ratei de primă de asigurare în cuantumul și la termenul stabilite în Poliță, stabilirea și plata despăgubirilor și/sau indemnizațiilor.

ASIGURAT / CONTRACTANT,
SC UNIKASA 8 SRL

(nume, prenume în clar și semnătură)

ASIGURĂTOR,

OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.

(nume, prenume în clar, semnătură și stampila)

Societate administrată în sistem dualist, Aleea Alexandru nr. 51, Sector 1, 011822, București, România | Tel: +4021 405 7420, Fax: +4021 311 4490, office@omniasig.ro, www.omniasig.ro | Cod Unic Înregistrare 14360018 | Nr. Înregistrare în Registrul Comerțului: J40/10454/2001 | Capital social: 506.352.385 lei | Cod LEI 529900AB9YD8CLGBE756 | Autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară | R.A. - 047/10.04.2003

ROMANIA
JUDETUL GALATI
PRIMARIA COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU
Nr. _____/_____

APROB,
Primar,
Gheorghe Costel

CAIET DE SARCINI

**privind vânzarea prin licitație publică deschisă a unei construcții
zootehnice(grajd) cu anexă(padoc) și teren aferent în suprafață de 2387 m.p.,
proprietatea privata a localitatii Tudor Vladimirescu, judetul Galati, identificată
in Tarlaua nr. 18, P 123**

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1. Imobilul – grajd cu padoc și teren aferent – în suprafață totală de 2387 m.p., din care suprafață construită 796 m.p. – care urmează a fi vândut - se află situat în localitatea Tudor Vladimirescu, județul Galați, figurează în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei, situat în T.18, P.123,lot 3, nr. cadastral 100700, CF 100700.

CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

2. Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri - terenuri sunt următoarele:

- prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/03.07.2019, actualizată;
- sumele obținute din vânzarea acestor imobile se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.

CAP. III . ELEMENTE DE PREȚ

3.1.(1) Prețul de pornire al licitației pentru vânzarea bunului, menționate la cap. 1, stabilit prin Raport de evaluare și însoțit de Consiliul Local, este de:

- 154.170 lei, valoarea aferenta imobilului – grajd cu padoc și teren aferent în suprafață totală de 2387 m.p., identificat în T.18, P.123, nr. cadastral 100700, CF 100700, **PREȚ STABILIT CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE nr.531/14.12.2021, întocmit de evaluator autorizat Savin Floarea și însoțit de Consiliul local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați;**

(2) Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.

3.2. Modalități și termene de plată: plata se va face conform contractului de vanzare cumparare in urma licitatie publice.

3.3. Neplata prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație.

3.4. Taxa de participare la licitație este de 100 lei.

3.5. Prețul de pornire la licitație este cel stabilit conform raportului de evaluare la care se vor adăuga cheltuielile privind autentificarea contractului de vânzare – cumpărare, care vor fi suportate de cumpărător.

3.6. Pasul de strigare la licitație este de minim 5%

3.7. Garanția de participare la licitație este de 10% din valoarea imobilului, calculată la prețul de pornire, depusă de ofertantul câștigător, se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare – cumpărare urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

3.8. **Garanția de participare poate fi depusă sub formă de numerar la caseria unității sau prin OP în contul de garanție nr. RO90TREZ3065006XXX000224, deschis la Trezoreria Galați, codul fiscal 3126624.**

CAP. IV. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile Vânzătorului

4.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

4.2. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare la licitație se constituie în garanție de bună execuție a contractului. Garanția de bună execuție a contractului reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea în termenele prevăzute în prezentul caiet de sarcini și contractul de vânzare-cumpărare.

4.3. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de vânzare-cumpărare.

4.4. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de vânzare cumpărare.

Drepturile cumpărătorului

4.5. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

4.6. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

4.7. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului descris la CAP. I.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1 Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul prevăzut de beneficiar;

5.2 Să plătească cheltuielile vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în acest scop;

5.3. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

5.4. Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreunei construcții pe teren.

5.5. Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

Obligațiile Vânzătorului

5.6. Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului imobilul liber de orice sarcini.

5.7. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

5.8. Să facă demersurile necesare în vederea întabulării în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare.

CAP. VI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

6.1. Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

6.2. La rezilierea contractului, în condițiile art. 3.3. din Caietul de sarcini, comuna Tudor Vladimirescu devine proprietar asupra imobilului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

CAP. VII. DISPOZIȚII FINALE

7.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

7.2. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

7.3. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare - cumpărare.

CAP. VIII. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE :

8.1. Vânzarea se va face prin licitație publică, în termen de 30 zile de la publicarea anunțului privind organizarea licitației, orele 10⁰⁰, la sediul Primăriei comunei Tudor Vladimirescu.

CAP. IX SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR

9.1. În cazul contestării unor eventuale neregularități intervenite în cursul sedinței de licitație, participanții la licitație pot depune contestații formulate în scris, în termen de 24 de ore de la încheierea licitației, la sediul Primăriei. Soluționarea contestațiilor se va face de către Comisia de soluționare a contestațiilor în termen de o zi și răspunsul se va trimite în scris cu confirmare de primire.

MODUL DE DESFĂȘURARE AL LICITAȚIEI:

Licitatia se va desfasura într-o singura etapa, dupa urmatoarea procedura:

1. Pana la inclusiv data stabilită pentru organizarea licitației, ora _____ persoanele interesate vor depune ofertele, conform dispozitiilor urmatoare.
2. Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului si se depune la sediul vânzătorului.
3. Depunerea ofertelor reprezinta manifestarea de vointa a ofertantului de a incheia contractul de vânzare, la pretul propus, in cazul adjudecarii.
4. Ofertele depuse dupa data licitației, ora _____, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.
5. Ofertele se depun într-un singur exemplar, iar perioada de valabilitate a acestora este de 60 de zile de la adjudecare.
6. Cel tarziu pana la data limita de depunere a ofertelor, fiecare ofertant este obligat sa achite taxa de participare la licitatie, cat si garantia de participare.
7. Ofertantii transmit ofertele lor în plicuri sigilate, care vor fi inregistrate in ordinea primirii lor, de organizatorul licitatiei- Primăria comunei Tudor Vladimirescu - la sediul sau. Nu poate deține calitatea de ofertant/participant la procedură, persoanele fizice și juridice care se află în litigiu cu comuna Tudor Vladimirescu, în caz de depunere, ofertele acestora fiind returnate nedeschise.
8. Pasul de strigare la licitație este de 5%.
9. Pe plicul exterior se va indica numai licitatia publica deschisa pentru care este depusa oferta, cu specificatia: „OFERTA PENTRU LICITATIA PUBLICA DESCHISĂ DIN DATA DE _____ - PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI GRAJD NR. _____, CU PADOC ȘI TEREN AFERENT ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE _____ M.P., IDENTIFICAT ÎN T.18, P.123, lot _____, nr. cadastral _____ și va trebui să conțină:
 - o declarație de participare, semnata de ofertant;
 - acte doveditoare privind calitatile și capacitățile ofertanților;
 - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța);
10. Pe plicul interior, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
11. Președintele comisiei de licitație va începe ședința de licitație după constatarea îndeplinirii tuturor condițiilor de participare a ofertanților.
12. În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți cel puțin 2 (doi) ofertanți pentru adjudecarea imobilului, licitația se amână. Licitatia se va repeta după 7 zile calendaristice, iar dacă la două repetări succesive de licitație nu se prezintă nici un singur solicitant, imobilul se va atribui în mod direct.
13. Licitatia se continua numai după ce Comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de capabilitate de către cel puțin 2 ofertanți.
14. Pentru imobilul licitat, după adjudecare, comisia întocmește un proces-verbal de adjudecare și de licitație, semnate de comisie și de adjudecător, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație

CRITERII DE ELIGIBILITATE

Plicul va trebui sa contina:

- a) acte doveditoare privind calitatile si capaciatile ofertantilor:
 - Pentru persoane juridice :
 - certificat de inregistrare la Oficiul registrului comertului de pe langa Tribunal si certificat constatator eliberat de aceeasi institutie,
 - certificat fiscal privind impozitele si taxele locale in cazul persoanelor juridice valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul local;
 - certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice, valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul de stat;
 - Pentru persoane fizice :
 - actul de identitate;
 - certificat fiscal privind impozitele si taxele locale - valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul local;
- b) dovada achitarii garanției de participare - in original sau in xerocopii certificate conform cu originalul de catre ofertant.
- c) formularul de ofertă financiară.

ANALIZAREA ȘI COMPARAREA OFERTELOR:

La data, ora și locul anunțat pentru deschiderea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și ofertanții care au prezentat documentele necesare pentru participarea la licitație, conform caietului de sarcini.

Președintele comisiei de licitație descrie bunul imobil, anunță valoarea de vânzare stabilită potrivit hotărârii consiliului local și modul de desfășurare al licitației.

Prețul minim de pornire la licitație este cel prevăzut la punctul 3.1.(1).

Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

Toate actele enumerate mai sus vor fi depuse în xerocopii certificate de către ofertant conform cu originalul.

- Lipsa oricarui dintre actele prevazute mai sus conduce la descalificarea ofertei respective.
- Pe plic se înscriu numai numele si denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul sau social, dupa caz.
- Plicul va contine oferta propriu-zisa pentru imobilul ce face obiectul licitatiei, redactata in limba romana si semnata de catre participant.
- Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și pana la data limita pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- Oferta depusa la o alta adresa a vânzătorului decât cea stabilită

sau după expirarea datei limita pentru depunere se returnează nedeschisă.

- Conținutul ofertelor rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.
- Comisia de evaluare va proceda la deschiderea ofertelor la data stabilită pentru licitație, ora _____ a sediul Primăriei comunei Tudor Vladimirescu, jud. Galați. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom, cu votul majorității membrilor.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la criteriile de eligibilitate, literele a și b.
- După analizarea conținutului plicului, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.
- Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului.
- Ofertele sub valoarea prețului de pornire la licitație stabilită prin H.C.L. vor fi excluse de la licitație!
- Pasul de strigare la licitație este de 5%
- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de licitație poate propune solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Revocarea ofertei de către ofertant după adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.

Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare integral, în termen de maxim 10 zile de la data ramanerii definitive în raportul de adjudecare. Restituirea garanției de participare se face pe baza unei cereri scrise și depuse la Registratura unității, în care să menționeze modalitatea de restituire, prin virament bancar sau numerar.

În cazul anulării procedurii de atribuire, conform dispozițiilor legale, se va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Caietul de sarcini, inclusiv toată documentația necesară participării la licitație se va pune la dispoziția solicitantului de către organizator.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ ÎN
VEDEREA VÂNZĂRII IMOBILULUI GRAJD NR.____, CU PADOC ȘI TEREN
AFERENT ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE _____ M.P., IDENTIFICAT ÎN T.18,
P.123, LOT ____, NR.CADASTRAL _____ ÎN INTRAVILANUL COMUNEI
TUDOR VLADIMIRESCU, JUDEȚUL GALAȚI

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____
din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului) ne manifestăm intenția fermă de participare
la licitația publică deschisă pentru cumpărarea imobilului grajd nr. cu padocul și
terenul aferent în suprafață de _____ mp, identificat cu nr. cadastral _____
înscris în CF _____, situat în intravilanul comunei Tudor Vladimirescu,
imobil aparținând domeniului privat al comunei Tudor Vladimirescu,
organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către Consiliul
Local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii
ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în caietul de
sarcini și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă un număr de _____ zile, la locul, data și ora
indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa
un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această
ocazie

DATA

Ofertant

S.C. (S.A., S.R.L.)

Persoană fizică _____

Sediul/Domiciliul _____

Nr. inreg. Reg. Comerțului J / / ____

C.F sau CNP

FORMULAR DE OFERTA

Pentru imobilul grajd nr. ____ cu padoc și terenul aferent în suprafața de _____ mp, identificat cu nr. cadastral _____, înscris în CF _____, situat în intravilanul comunei Tudor Vladimirescu, supus vânzării prin licitație publică deschisă organizată la data de _____ ora _____ pentru care oferim un preț de cumpărare de _____ lei (prețul se va exprima în cifre și litere).

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă un număr de _____ zile.

Nume, prenume

În calitate de

Ștampila societății

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
PRIMAR
Nr.405 din 17.01.2020

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: vânzarea prin licitație publică a unei construcții zootehnice(grajd) cu anexă(padoc) și teren aferent în suprafață de 2387 m.p., proprietatea privată a localității Tudor Vladimirescu, județul Galați, identificată în Tarlăua nr. 18, P 123

Subsemnatul Gheorghe Costel, primarul localității Tudor Vladimirescu, județul Galați rog să dispuneți spre avizare și aprobare proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a unei construcții zootehnice(grajd) cu anexă(padoc) și teren aferent în suprafață de 2387 m.p., proprietatea privată a localității Tudor Vladimirescu, județul Galați, identificată în Tarlăua nr. 18, P 123.

Având în vedere solicitările de vânzare și avându-se în vedere că nu s-a identificat nici o destinație de interes public pentru acest imobil.

Pentru zona respectivă se manifestă interes în sensul dezvoltării activităților economice, îndeosebi cele de producție, care necesită și poziționare într-o zonă mai îndepărtată de locuințe.

Valoarea imobilului propus a se vinde prin licitație publică a fost stabilit de către expert evaluator autorizat Savin Floarea – membru corporativ ANEVAR 0137/2021, în sumă totală de 154.170 lei.

În acest sens prezint proiectul de hotărâre anexat spre a fi analizat și aprobat în cadrul ședinței ordinare a Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, din data de 28.01.2022.

PRIMAR

Costel Gheorghe



ROMANIA
JUDETUL GALATI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
SECRETAR GENERAL
Nr. 406 din 17.01.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

=====

La proiectul de hotărâre privind: vanzarea prin licitație publică a unei construcții zootehnice (grajd) cu anexă (padoc) și teren aferent în suprafață de 2387 m.p., proprietatea privată a localității Tudor Vladimirescu, județul Galați, identificată în Tarlaua nr. 18, P 123

Prezentul raport de specialitate este întocmit în conformitate cu prevederile art.136 alin.(8), lit."b" din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul de hotărâre permite încadrarea în drept a stării de fapt prezentată de initiator în referatul de aprobare.

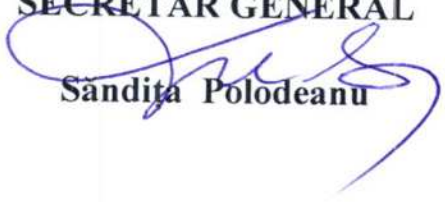
Având în vedere:

- Ordinul Prefectului județului Galați nr. 182 din 07.06.2006, privind atribuirea în proprietatea Primăriei comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, a suprafeței de 7752,29 m.p. teren situat în tarlaua 18, parcela 123;
- Raportul de evaluare întocmit de către expert evaluator Savin Floarea – membru corporativ ANEVAR 0137/2021, nr.531/14.12.2021;
- Prevederile HCL nr.19/31.03.2020 privind aprobarea procedurilor privind administrarea domeniului public și privat al localității;
- Prevederile art.311; art.317; art.334-336; art.338-341; art.363 din O.U.G. nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Este necesară avizarea proiectului de hotărâre de către Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.

Față de cele arătate mai sus proiectul de hotărâre anexat este de competența Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, de a fi analizat și aprobat în sesiunea ordinară din data de 28.01.2022.

SECRETAR GENERAL


Săndita Polodeanu