

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

=====

din data de 19.09.2022

privind: însusirea raportului de evaluare pentru bunul imobil – teren intravilan în suprafață de 2138 m.p. T.56, P.291, aparținând domeniului privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați

INITIATOR : Costel Gheorghe, primarul comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați

Nr. de inregistrare si data depunerii proiectului: 8155/19.09.2022 ;

Consiliul local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați intrunit in sedinta ordinara in data de 27.09.2022;

Avand in vedere referatul prezentat de primarul localitatii Tudor Vladimirescu, județul Galați, inregistrată sub nr. 8155 din 19.09.2022;

Avand in vedere raportul de specialitate intocmit de compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Tudor Vladimirescu , județul Galați , inregistrat sub nr. 8156 din 19.09.2022;

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

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

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

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați nr.35/28.06.2019, privind atestarea la domeniul privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați a suprafeței de 1039 m.p. situate în Cv.1, parcela 32/1;

Avand in vedere Raportul de evaluare nr.267/09.09.2022 intocmit de catre expert evaluator proprietatii imobiliare Floarea Savin, membru corporativ ANEVAR 0137/2022 ;

Avand in vedere prevederile art.129, alin.(2), lit."c" si ale alin.(6), lit."b" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/03.07.2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul art.196, alin.(1), lit.a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/03.07.2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art. 1. – Se însușește raportul de evaluare nr.267/2022 - bunul imobil – teren intravilan în suprafață de 2138 m.p. T.56, P.291, aparținând domeniului privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, valoarea de piață a activelor estimată prin metoda comparației directe este de 56.370 lei la data de 09.09.2022, conform anexei nr.1 parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se imputerniceste primarul comunei și compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați în vederea înregistrării în evidența contabilă a acestor active fixe terenuri, incluse în domeniul privat ale UAT Comuna Tudor Vladimirescu, județul Galați.

Art.3. Secretarul general al comunei Tudor Vladimirescu va publica și comunica prevederile prezentei hotarari.



I N I Ţ I A T O R
PRIMARUL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU
GHEORGHE COSTEL

ROMANIA
JUDETUL GALATI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
PRIMAR
Nr. 8155 din 19.09.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind: însusirea raportului de evaluare pentru bunul imobil – teren intravilan în suprafață de 2138 m.p. T.56, P.291, aparținând domeniului privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați

Subsemnatul Gheorghe Costel, primarul localitatii Tudor Vladimirescu, judetul Galati va rog sa dispuneti spre avizare si aprobare proiectul de hotarare privind: însusirea raportului de evaluare pentru bunul imobil – teren intravilan în suprafață de 2138 m.p. T.56, P.291, aparținând domeniului privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați

Avându-se în vedere că pentru bunul imobil descris mai sus sunt solicitări de cumpărare de către proprietarii construcției edificate pe acest teren, în conformitate cu prevederile art.364 alin.(1) din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare : *prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. (1), in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.*

Drept urmare am procedat la evaluarea pentru bunul imobil – teren intravilan în suprafață de 2138 m.p. T.56, P.291, CF 103984 aparținând domeniului privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați prin întocmirea raportului de evaluare de către un expert evaluator - membru corporativ ANEVAR 0137/2022, respectiv d.na Floarea Savin.

Raportul de evaluare îl supun analizării și însușirii în cadrul ședinței ordinare a Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați din data de 27.09.2022.



PRIMAR

Costel Gheorghe

ROMANIA
JUDETUL GALATI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
COMPARTIMENT FINANCIAR-CONTABIL
Nr. 8156 din 19.09.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind: însusirea raportului de evaluare pentru bunul imobil – teren intravilan în suprafață de 2138 m.p. T.56, P.291, aparținând domeniului privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați

Prezentul raport de specialitate este întocmit în conformitate cu art.136 (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ.

Primarul localității, domnul Gheorghe Costel, prezintă un referat propunând însusirea raportului de evaluare pentru bunul imobil – teren intravilan în suprafață de 2138 m.p. T.56, P.291, aparținând domeniului privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.

În conformitate cu prevederile art.364 alin.(1) din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

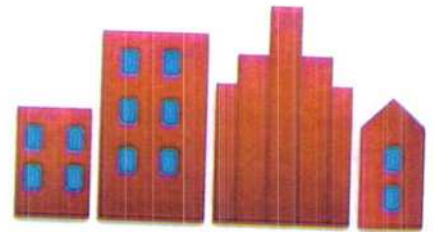
Drept urmare s-a procedat la evaluarea pentru bunul imobil – teren intravilan în suprafață de 2138 m.p. T.56, P.291, CF 103984 și pentru înregistrarea în evidența contabilă a activelor fixe corporale de natură construcțiilor și terenurilor, incluse în domeniul public sau privat ale Unității Administrativ-Teritoriale Comuna Tudor Vladimirescu prin întocmirea raportului de evaluare de către un expert evaluator - membru corporativ ANEVAR 0137/2022, respectiv d.na Floarea Savin.

Raportul de evaluare va fi supus analizării și însușirii în cadrul ședinței ordinare a Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați din data de 27.09.2022.

I N S P E C T O R

Miron Ramona

UNIKASA



GALATI, TIGLINA I, BL.A5, AP.19, PARTER

• EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE, BUNURI MOBILE, CERTIFICATE EERGETICE

Tel/fax : 0336.417.783 ; 0744.554.925

unikasaexpert@yahoo.com

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR 0137/2022

Nr. 267/09.09.2022

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare compusa din:

Teren intravilan in suprafata de 2138 mp situat in Comuna Tudor Vladimirescu, T56, P291, Jud. Galati, CF103984

Proprietatea: UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU

Solicitant: UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU

Valoarea de piata: $V_p = 56.370$ LEI respectiv 11.520 Euro(5.39 euro/mp)

**SC UNIKASA
8 SRL**

Digitally signed by SC UNIKASA 8 SRL
DN: C=RO, OU=Galati, CN=SC UNIKASA 8 SRL
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2022-09-16 12:21:11
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.0

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

9 septembrie 2022

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie Teren intravilan în suprafața de 2138 mp situat în Comuna Tudor Vladimirescu, T56, P291, Jud. Galați, CF 103984, proprietatea 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 vânzării**.

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 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 2022:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- DOCUMENTARE ȘI CONFORMARE (IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 400) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE
- SEV 340-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ȘI EFICIENȚA ENERGETICĂ(EVIP)

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului situat în Comuna Tudor Vladimirescu, T56, P291, Jud. Galați, CF 103984, proprietatea lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, este de:

Valoarea de piață a imobilului estimată prin METODA COMPARATIEI DIRECTE,
la data de 09.09.2022 (fără TVA) este de:

V_p = 56.370 LEI respectiv 11.520 Euro (5.39 euro/mp)

la cursul valutar, 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, condițiile limitative 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
1.7. Moneda raportului.....	5
1.8.1 Baza de evaluare.....	5
1.8.2 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii).....	5
2.0 Responsabilitatea față de terți.....	7
2.1. Clauza de nepublicare.....	7
3. Prezentare datelor.....	7
3.2 DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI.....	7
3.3 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare.....	7
3.4 Cea mai buna utilizare.....	8
3.5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
4. EVALUAREA IMOBILULUI.....	10
4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii.....	10
4.2 Abordari in evaluare.....	10
5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	13

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 0137/2022, polita de asigurare profesionala in valoare de 500.000 euro, seria G nr. 1028084/19.01.2022

Reprezentant Evaluator

Savin Floarea, membru titular ANEVAR-din anul 2002, Legitimatie ANEVAR nr.15973-valabila 2022

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 piață a imobilului mentionat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, **în vederea vanzării**.

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 în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.4. Identificarea cladirilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie Teren intravilan in suprafata de 2138 mp situat in Comuna Tudor Vladimirescu, T56, P291, Jud. Galati, CF 103984, proprietatea UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, domeniu privat, descris in cuprinsul raportului de evaluare.

- Teren intravilan S=2138 mp

1.5. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare a Bunurilor editia 2022 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 în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere

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

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

1.6. Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor pana la data de 09.09.2022, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna septembrie 2022. Data de referință a evaluarii este **09.09.2022**.

1.7. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR la data de referinta 09.09.2022, avand in vedere cursul de referinta de 4.8936 RON/EUR.

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

1.8.1 Baza de evaluare

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2022" Determinarea valorii de piata a unui teren".

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 evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”
Metodologia de calcul a “valorii de piata” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

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

1.8.2 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informatii)

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

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- discutii purtate cu reprezentantii UAT
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

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

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului ;
- documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral, extrase CF
- informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea,zona in care este amplasata proprietatea, stadiul fizic al constructiilor,etc);
- informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata localitatii,informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si diverse site-uri de anunturi
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale;
- Publicatii privind piata imobiliara.

Documentele si informatiile referitoare la imobilele apartinand UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentantii acesteia. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.8.3. Ipoteze si ipoteze speciale

1. Sursele de informare:

- In calcule s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de catre client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate.
- Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor.

2. Aspecte juridice

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil.
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini daca nu se specifica altfel.
- Nici un paragraf din acest raport nu trebuie interpretat ca opinie legala cu privire la drepturile ce rezulta din documentele prezentate.

3. Conditii structurale:

- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

4. Aspecte legate de mediul inconjurator:

- Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si nationale privind mediul inconjurator, in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport.

5. Aspecte urbanistice:

- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice din zona si ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele 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.

1.8.4. 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.

1.8.5. 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 2022
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra imobilului 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 implicate 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 evaluării

Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

2.0 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și 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 și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

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.

3. Prezentare datelor

3.1. Identificarea proprietății

Imobilele sunt situate în comuna Comuna Tudor Vladimirescu, T56, P291, Jud. Galați., CF 103984

3.2. Dreptul de proprietate asupra imobilului

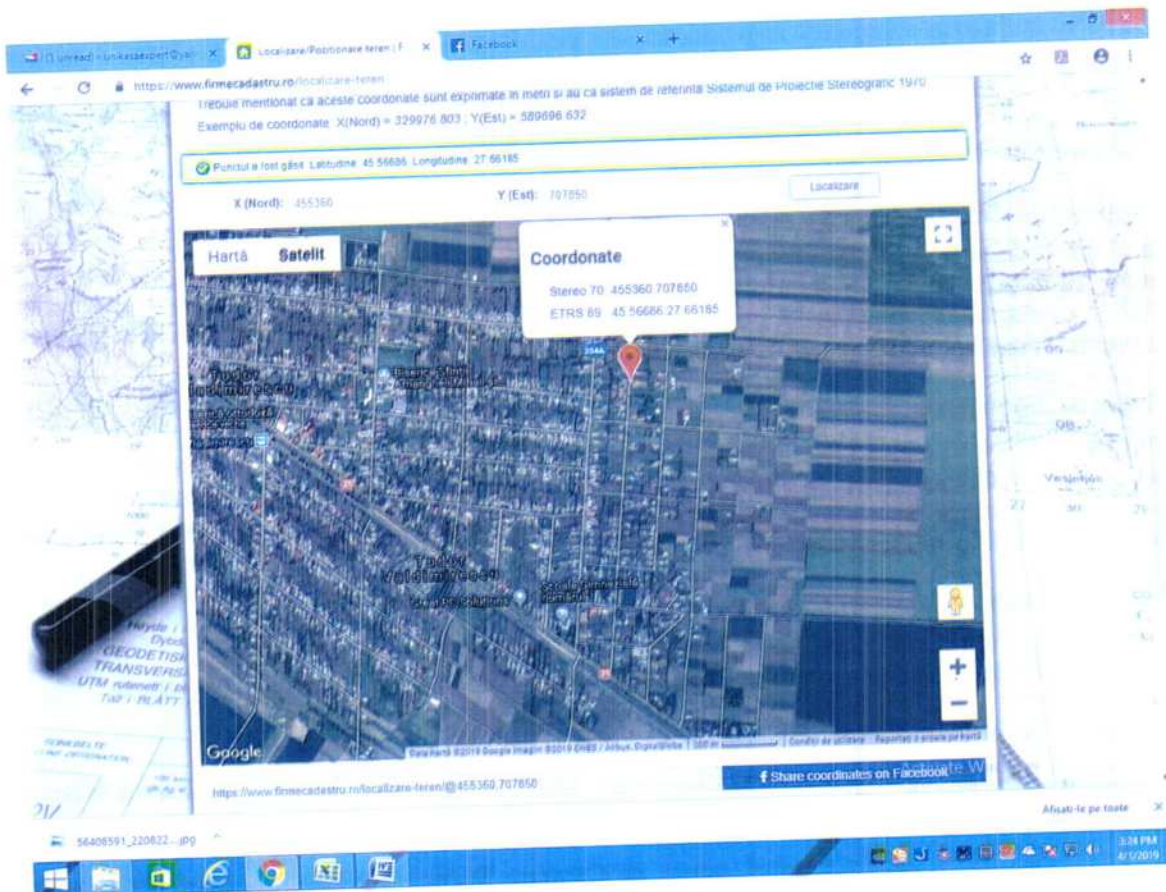
Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente de proprietate atasate la raport:

- extras CF nr cerere 13371 din 10.09.2022
- Hotărârea nr 16 din 20.03.2019, emisă de Comuna Tudor Vladimirescu, intabulat prin Încheierea 13958 din 24.06.2019, domeniu privat

3.3. Descrierea proprietății imobiliare, localizare

Imobilele sunt situate în comuna Comuna Tudor Vladimirescu, T56, P291, Jud. Galați., periferic, în partea de nord est





Descriere amplasament, suprafete

- Suprafata de teren-2138 mp:
Teren intavilan situat in zona periferica, nord est cum rezulta din harta atasata.

3.4 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 terenuri pentru constructii rezidentiale. 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 specifice locale 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.

3.5. 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 piete 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 pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele 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 pietele, 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 cresterea numărului de tranzacții.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Imobilele sunt situate in comuna Comuna Tudor Vladimirescu, T56, P291, Jud. Galati.

Analiza cererii

Pe pietele 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 din comuna Comuna Tudor Vladimirescu, T56, P291, Jud. Galati. 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 similare 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 situate in intravilan in zona se situeaza intre 7-16 EUR/mp.

4. Evaluarea imobilului

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru evaluare s-au ales metoda comparatiei directe.
Aceasta metoda a fost aplicata tinind seama de tipul proprietatii imobiliare evaluate si de adecvarea aplicarii metodei in acest caz.

4.2 Abordari in evaluare

4.2.1 Evaluarea terenului

Standardele de Evaluare a Bunurilor IVS prin Ghidul metodologic de evaluare GEV, evaluarea terenului recomanda utilizarea a sase metode de evaluare a terenurilor (comparatia directa a vanzarilor, tehnica parcelarii, tehnica alocarii, tehnica extractiei, tehnica reziduala a terenului si capitalizarea rentei funciare), dintre care in functie de situatia concreta a activului imobiliar, in contextul celei mai bune utilizari si in functie de informatiile cese pot obtine, se selecteaza aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari comparabile. Scopul abordarii prin comparatie este sa selecteze vanzarile/ofertele comparabile de pe piata si apoi sa corecteze diferentele ce nu pot fi eliminate prin procesul de selectie.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparatie sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se refera la marimea si forma sa, deschiderea la fatada, topografia, localizarea, privelistea precum si gradul de echipare cu utilitati. In procesul de comparatie sunt urmarite urmatoarele aspecte:

Localizarea este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeasi zonare ca si proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Daca nu sunt disponibile suficiente vanzari in aceeasi categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, dupa ce s-au efectuat ajustarile necesare.

Data tranzactiei/ofertei – daca preturile de vanzare s-au modificat rapid in ultimii ani, vanzarile selectate pentru comparatie trebuie sa fie cat mai apropiate ca data, de data evaluarii. Daca acest lucru nu este posibil, evaluatorul trebuie sa extinda aria de analiza la o alta arie de piata, fapt ce determina o corectie pentru localizare.

Dimensiunea este in general, un element de comparatie mai putin important fata de data si localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltari au o marime optima a amplasamentului; cu cat amplasamentul este mai mare cu atat valoarea terenului in exces scade accelerat.

Utilitati – costul dotarii amplasamentului cu utilitati este considerabila, fiind in relatie directa cu utilizarea amplasamentului si cu distanta fata de retele de utilitati.

Utilizarea – loturile de teren de diferite marimi se vand la diferite preturi unitare, deoarece dimensiunea optima alotului este in functie de utilizarea sa 500-1000 mp pentru cladiri rezidentiale cu functiunea de locuinta sau reprezentanta, 1500-3000 mp pentru cladiri administrative multietajate si peste 5000 mp pentru complexe comerciale si spatii 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 analiza 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.

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

$$V_p = 56.370 \text{ LEI respectiv } 11.520 \text{ Euro (5.39 euro/mp)}$$

Anexa nr. 1		TERENURI COMPARABILE				
Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
0	1	1	3	2	3	4
	Suprafata (mp)	2,138	1,596	1,000	1,000	1,833
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		6.00	12.00	7.00	7.70
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-0.30	-0.60	-0.35	-0.39
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.70	11.40	6.65	7.32
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.70	11.40	6.65	7.32
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.70	11.40	6.65	7.32
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.70	11.40	6.65	7.32
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	septembrie-22	septembrie-22	septembrie-22	septembrie-22
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.70	11.40	6.65	7.32
5	Localizare	teren T56, Parcela 291	comuna Tudor Vladimirescu, periferic	comuna Tudor Vladimirescu, periferic	comuna Tudor Vladimirescu, periferic	comuna Tudor Vladimirescu, periferic
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.70	11.40	6.65	7.32
Caracteristici fizice						
6	Suprafata (mp)	2,138	1,596	1,000	1,000	1,833
	Valoarea corectiei (%)		-10%	-15%	-15%	-10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-0.57	-1.71	-1.00	-0.73
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.13	9.69	5.65	6.58
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.13	9.69	5.65	6.58
8	Utilitati	in zona	in zona	in zona	in zona	in zona
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.13	9.69	5.65	6.58
9	Acces/ deschidere/orientare	d = 33 ml, drum exploatare, forma regulata	d = 20 ml, drum asfaltat	d = 16 ml, drum asfaltat	d = 16 ml, drum asfaltat	d = 15 ml, drum asfaltat
	Valoarea corectiei (%)		5%	10%	10%	10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.26	0.97	0.57	0.66
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.39	10.66	6.22	7.24
10	Imprejmuire, amenajari	nu	nu	nu	nu	nu
	Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5.39	10.66	6.22	7.24
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			1	3	2	2
Corectie totala bruta absoluta (%)			19%	27%	27%	23%
Numar corectii			4	3	2	2
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			1			
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund			5.39			
Valoare de piata totala propusa (Euro)			11,520	56,370 LEI		

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor

Conditii de vanzare

S-au aplicat ajustari negative de -5%,-5%,-5%,-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.

Suprafata: s-au aplicat ajustari intre -10%, -15%, -15%, -10% comparabilelor fiind in suprafata mai mica sau mai mare decat subiectul de evaluat.

Deschidere- s-au aplicat ajustari de +5%, +10%, +10%, +10%, la toate comparabilele

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Imobilul evaluat este situat în comuna Comuna Tudor Vladimirescu, T56, P291, Jud. Galati, si sunt in 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 comparatiei directe: **11.520 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 comparatiei. Potrivit acestei metode, valoarea imobilului este de (rotund):

Valoarea de piata a imobilului estimata prin METODA COMPARATIEI DIRECTE, la data de 09.09.2022 (fara TVA) este de:

56.370 LEI respectiv 11.520 Euro(5.39 euro/mp)

la cursul de 4.8936 lei/EUR, valabil la data evaluarii.

Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI si EBM



SC UNIKASA 8 SRL

ANEXE

Fotografii-TEREN T56, P291

1. imprejurimi



2. imprejurimi



3.



4.



5.



6.



7.



8.



COMPARABILA NR. 1

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

romimo.ro

Vand teren intravilan tudor vladimirescu judetul galati

9 500 EUR

0749489987

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favor

Contactează vânzătorul

Vizualizari: 1454

Raportare

George

Trăiesc în România

Viz: toate anunțurile

24°C Sunny 10:44 AM 9/16/2022

Type here to search
6 EURO/MP

romimo.ro

Vand teren intravilan tudor vladimirescu judetul galati

9 500 EUR

0749489987

Vizualizari: 1454

Raportare

George

Trăiesc în România

Viz: toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe

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

Localitate google maps

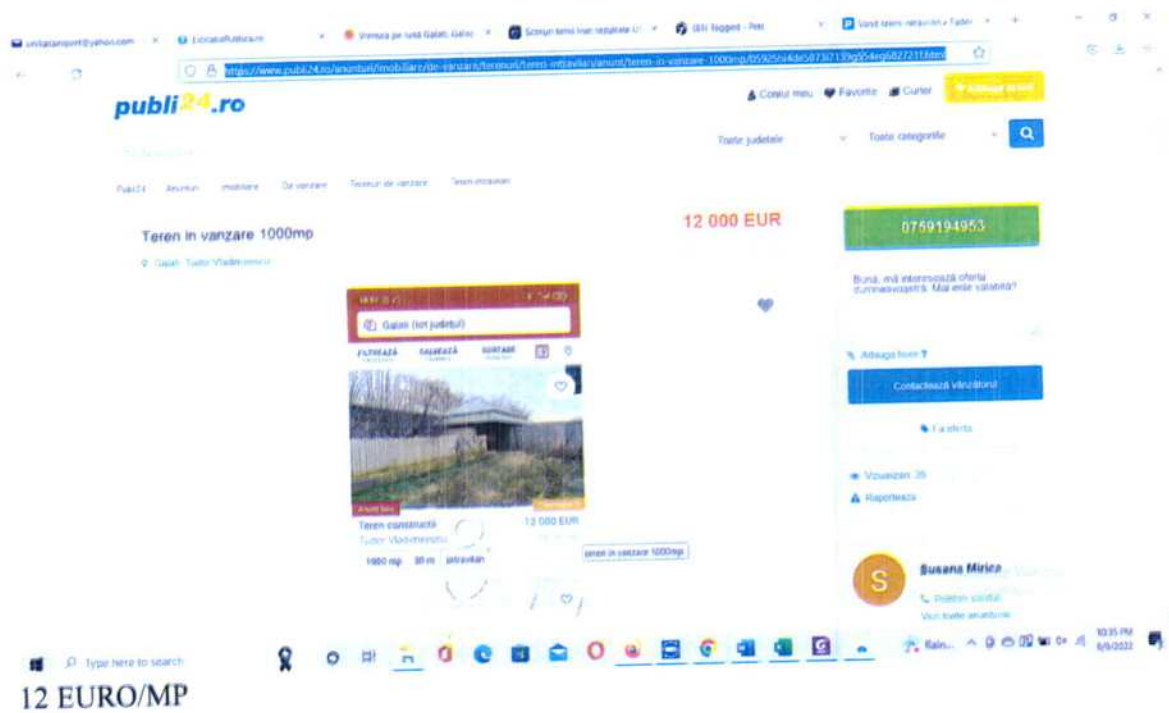
http://tiny.cc/qjpmwzqz

24°C 10:44 AM 9/16/2022

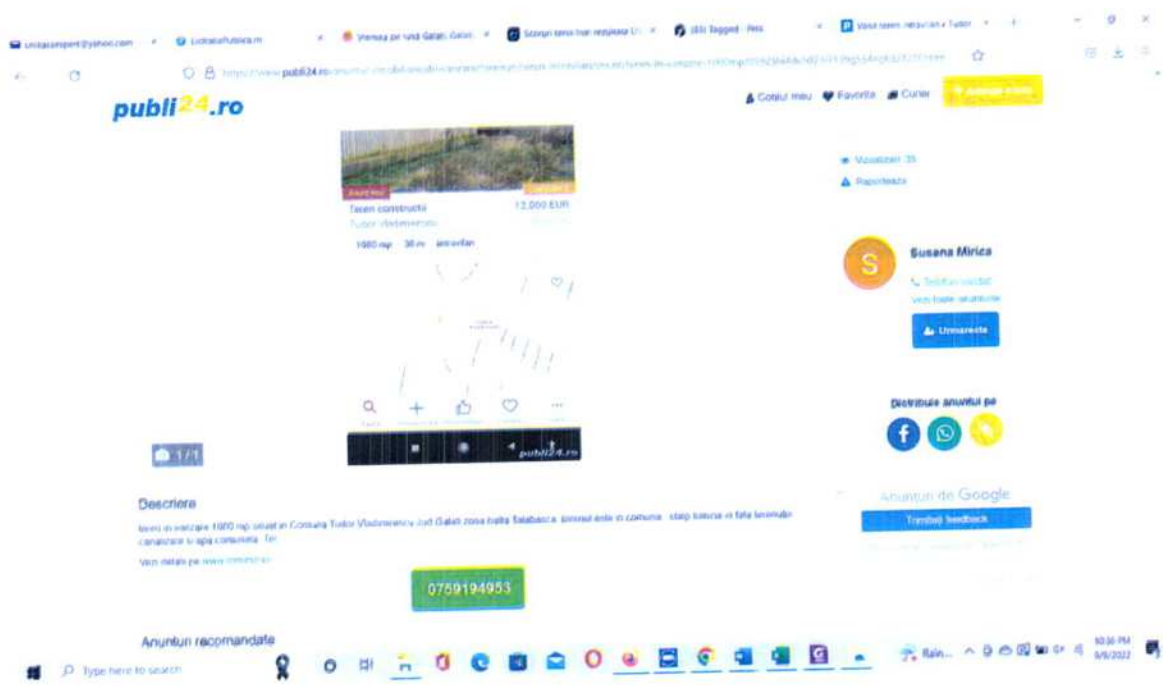
SC UNIKASA 8 SRL

COMPARABILA NR. 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-vanzare-1000mp/05925hi4de5073i7139g554eg682721f.html>



12 EURO/MP



COMPARABILA NR. 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/d89eh4ed02g670h92386hif3i2eh9hig.html>

The screenshot shows the website romimo.ro with a listing for a plot of land. The price is 7 EUR. A green button with the phone number 0744874621 is visible. The page includes a search bar, navigation menu, and a sidebar with filters. The Windows taskbar at the bottom shows the date 09/02/2022 and time 11:09 PM.

7 EURO/MP

COMPARABILA NR. 4

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/ifd638d6e9547fg827753934130h4735.html>


The screenshot shows the website publi24.ro with a listing for a plot of land. The price is 14 000 EUR. A green button with the phone number 0742041761 is visible. A large photograph of a green field under a blue sky is shown. The page includes a search bar, navigation menu, and a sidebar with filters. The Windows taskbar at the bottom shows the date 09/02/2022 and time 11:11 PM.

7,7 EURO/MP



SC UNIKASA 8 SRL

Browser tabs: unipart.ro, Vremea pe luna Iulie: Galari, Scrieri dintr-o tara dincolo de... (4), IBA: Tapped Messages, Just take a break & follow...

publi24.ro



1/2






Conținut nou Favorite Căutare

Vasica Apostoi

Website contact
Web Său de vânzare

Urmasor

Distribuie anunțul pe



Anunț în Google

Translați în Google

0742041751

Anunțuri recomandate

Type here to search

11:12 PM 09/2022

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103984 Tudor Vladimirescu

Nr. cerere	13371
Ziua	10
Luna	09
Anul	2022
Cod verificare 100118953064	

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103984		2.138	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13958 / 24/06/2019		
Act Administrativ nr. Hotararea nr 16, din 29/03/2019 emis de COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, CIF:3126624, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

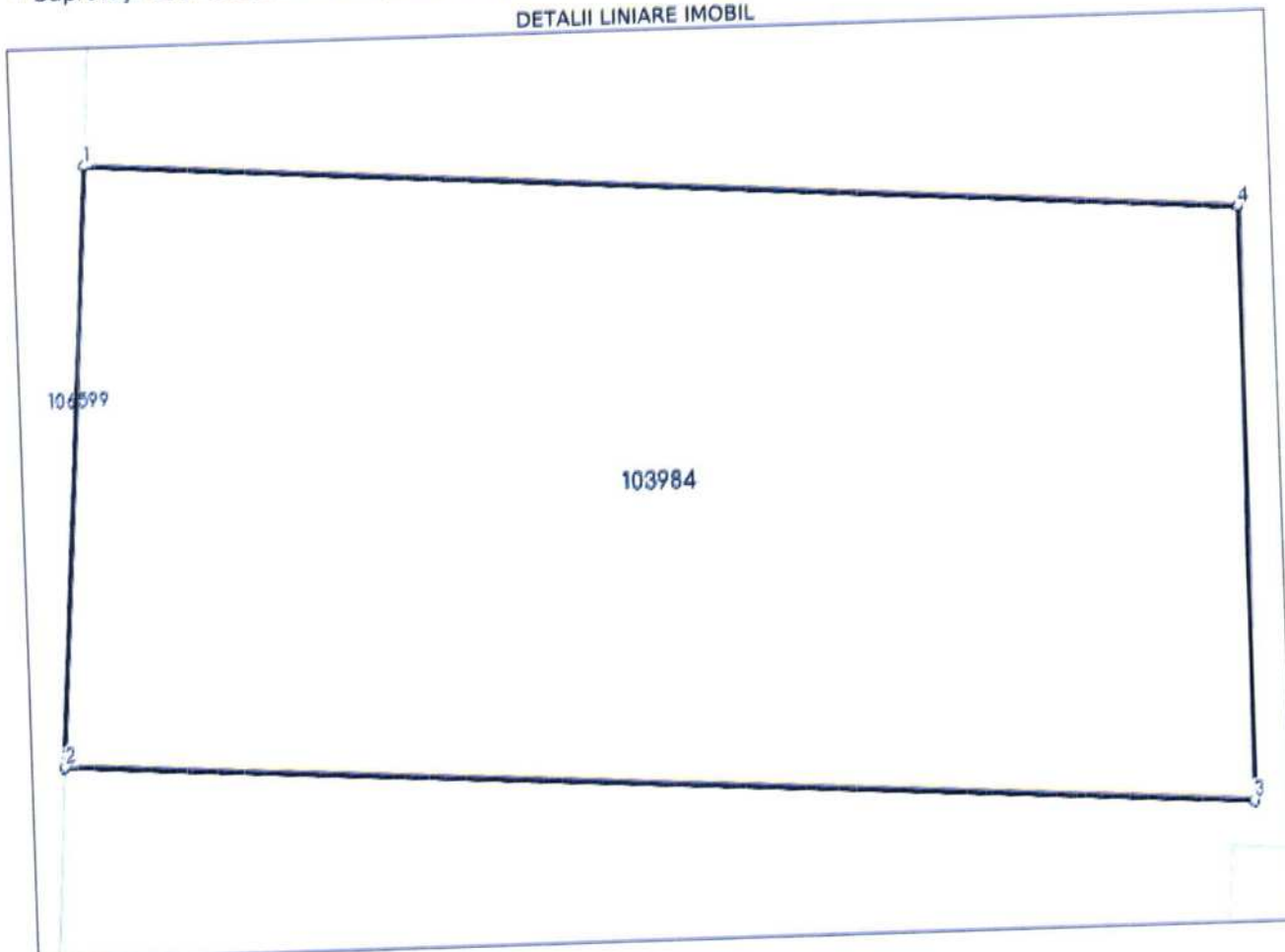
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103984	2.138	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.138	56	291	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	33.239
2	3	65.829
3	4	32.756
4	1	63.861

** 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.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/09/2022, 19:15



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103984 Tudor Vladimirescu

Nr. cerere 13371
Ziua 10
Luna 09
Anul 2022

Cod verificare
10018953064



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103984		2.138	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13958 / 24/06/2019		
Act Administrativ nr. Hotararea nr 16, din 29/03/2019 emis de COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, CIF:3126624, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

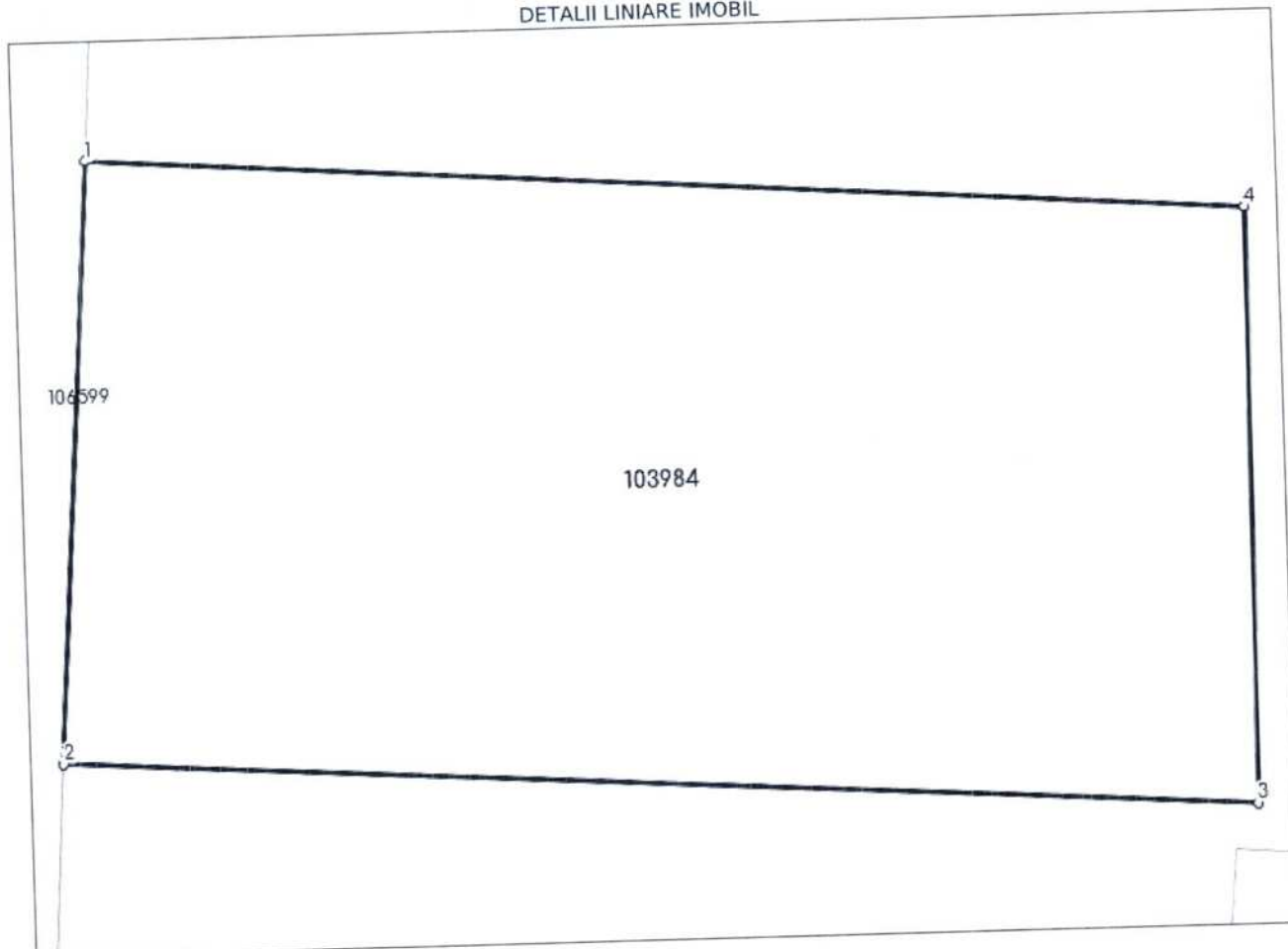
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103984	2.138	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.138	56	291	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.239
2	3	65.829
3	4	32.756
4	1	63.861

** 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/09/2022, 19:15



*** ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate; magazii**

Construcții cu pereți palantă și/sau lemn,	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/mp-Sd	
	40	20

Constr. pereți din b.a. și/sau zidărie	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/mp-Sd	
	95	55

Constr. cu structura din profile metalice	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/mp-Sd	
	80	50

*** TERENURI INTRAVILANE**

* TEREN Curți - construcții	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/mp	
	12	5

* TEREN agricol	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/mp	
	4	2

*** TERENURI EXTRAVILANE**

	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/ha	
arabil	4300	3400
vii - livezi	5000	4200
pasune, fanete	2400	2000

NOTA. - Pentru tranzacții terenuri agricole în suprafața de 5 ha și peste, valoarea orientativă unitară se va majora cu 50%.
 - Pentru tranzacții "terenuri cu ape" valoarea orientativă unitară este valoarea terenului agricol, din zona, majorată cu 25%.
 - Pentru tranzacții "terenuri neproductive" valoarea orientativă unitară este de 30% din valoarea terenului agricol din zona.

*** SPAȚII COMERCIALE și PRESTARI SERVICII (magazine, birouri, cabinete medicale, sedii firme, etc)**

* SPAȚII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/mp-Sd	
	220	130

*** SPAȚII COMERCIALE - SEDII FIRMA ÎN CONSTRUCȚII INDEPENDENTE**

Constr. cu structura din b.a. și/sau zidărie	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/mp-Sd	
	260	155

Constr. cu structura din profile metalice și închideri de orice tip	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/mp-Sd	
	220	125

Constr. PROVIZORII * tip chiosc	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/mp-Sd	
	65	35

*** HALE INDUSTRIALE**

Constr. cu structura din b.a. și/sau zidărie	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/mp-Sd	
	170	90

Constr. cu structura din profile metalice și/sau lemn	Resedința Comuna	Sate componente
	EUR/mp-Sd	
	160	80



