

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

H O T Ă R Ă R E A NR.18

=====

din data de 28.02.2023

privind : însușirea Raportului de evaluare având ca obiect stabilirea chiriei privind închirierea prin licitație publică a unui imobil – teren arabil – în suprafață de 100.771 m.p.situat în T21, P 134/2-215,extindere intravilan, înscris în CF 100509, comuna Tudor Vladimirescu,județul Galați și demararea procedurii de închiriere prin licitație publică

INITIATOR : Costel Gheorghe, primarul comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati
NR. de inregistrare si data depunerii proiectului: 1273 din 16.02.2023

Consiliul local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati intrunit in sedinta ordinară in data de 28.02.2023;

Avand in vedere Referatul de aprobare prezentat de primarul localitatii Tudor Vladimirescu, judetul Galati, inregistrat sub nr. 1273 din 16.02.2023;

Avand in vedere:

- raportul de specialitate intocmit de secretarul general comunei Tudor Vladimirescu , judetul Galati , inregistrat sub nr. 1274 din 16.02.2023;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.1 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.2 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.3 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati;
- Raportul de evaluare nr.37/27.01.2023 executat de expert evaluator Floarea Savin – membru titular ANEVAR nr.0137/2023;
- Extrasul de carte funciara nr.100509/ comuna Tudor Vladimirescu;
- Prevederile art.129, alin.(1), alin.(2), lit."b" și "c", art.332, art.333 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de Legea nr.273/2006 privind Finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Avându-se în vedere dispozițiile Legii nr.24/2000, republicată, privind normele de tehnică legislative pentru elaborarea actelor normative;

În temeiul prevederilor art. 129, alin.(2), lit."c",alin.(6) lit."a" art. 139, alin.(3),lit."g" și art.196, alin.(1), lit. "a", din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E:

Art.1. – Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr.37/27.01.2023 executat de expert evaluator Floarea Savin – membru titular ANEVAR nr.0137/2023 având ca obiect stabilirea chiriei privind închirierea prin licitație publică a unui imobil – teren arabil – în suprafață de 100.771 m.p.situat în T21, P 134/2-215,extindere intravilan, înscris în CF 100509, comuna Tudor Vladimirescu,județul Galați, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta.

Art.2. - Se aprobă demararea procedurii de închiriere prin licitație publică, pe o perioadă de 5 ani, a suprafeței de 100.771 m.p.- teren arabil identificat prin CF 100509, comuna Tudor Vladimirescu, județul Galați.

Art.3.- Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către primarul comunei Tudor Vladimirescu și compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.

Art.4. - Prezenta hotărâre se va face publică prin grija secretarului general al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.



PRESEDINTE DE SEDINTA,

Vasilache Maricel

Consilieri în funcție: 15

CONTRASEMNEAZA,

Secretar general – Polodeanu Sândița

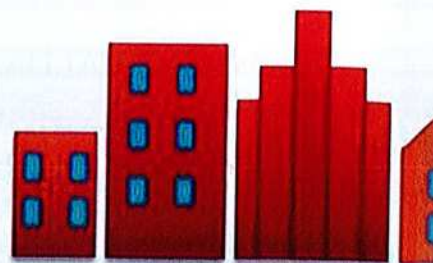
Consilieri prezenți: 15

Au votat: pentru: 15

împotrivă: -

abțineri: -

UNIKASA



GALATI TIGLINA I, BL.A5, AP.19

◆ **EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE, BUNURI MOBILE, CERTIFICATE
ENERGETICE, AUDIT ENERGETIC**

Tel/fax : 0336.417.783 ; 0744.554.925; 0743.291.421

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR NR. 0137/2023

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 37/27.01.2023

Stabilirea chiriei pe categorii de folosinta a proprietatii imobiliare compusa din:
1.Teren intravilan arabil situat in com. T. Vladimirescu, T21, P 134/2-215, extindere
intravilan, Jud. Galati, NC 100509

Vchirie teren = 8970 LEI/AN

Vunitara : 890 LEI/HA/AN

Proprietatea: UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU

Solicitant: UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU

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 acord scris si prealabil al SC UNIKASA 8 SRL, al clientului – UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU

27 ianuarie 2023

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie stabilirea chiriei pentru 1.Teren intravilan arabil situat în s T. Vladimirescu, com. T. Vladimirescu, T21, P 134/2-215, extindere intravilan, Jud. Galați în suprafața totală de 100.771 mp proprietatea lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii chiriei terenului intravilan menționat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională Evaluatoarelor din România) și în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea informării clientului.

Terenul este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

Valoarea chiriei terenului 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 Evaluatoarelor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, EDIȚIA 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 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- SEV 300-EVALUARI PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor utilizate în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea chiriei** terenului intravilan situat în Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galați, în suprafața de 100.771 mp, proprietatea lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU , este de:

Vchirie teren = 8970 LEI/AN

Vunitara : 890 LEI/HA/AN

la cursul valutar de 4.8922 lei/eur , valabil pentru data de referință a evaluării.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitati si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la un teren;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului;
- Valoarea este o predictie ;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de luc promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI si EBM

**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: 2023-02-04 20:28:41
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.0



CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII
2. PREZENTARE DATELOR.....
3. EVALUAREA TERENULUI INTRAVILAN
4. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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. 1054457/19.01.2023

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 prir Primar GHEORGHE COSTEL cu sediul în Com. TUDOR VLADIMIRESCU, strada Principala nr.788, telefon/fax 0236828603/0236828606, cod fiscal 3126624
- **Clientul** va folosi raportul de evaluare pentru negocierea chiriei.

1.3 Scopul Evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea chiriei terenului intravilan mention mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) si in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, în vederea inchiriei catre terti.

1.4. Identificarea terenului intravilan supus evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie stabilirea chiriei pentru 1.Teren intravilan arabil situat in s T. Vladimirescu, com. T. Vladimirescu, T21, P 134/2-215, extindere intravilan, Jud. Gala in suprafata de 100.771 mp proprietatea lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU conform legislatiei in vigoare, descris in cuprinsul raportului de evaluare.

1.5. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului reprezintă o estimare a **valorii de piata** (cu particularitatile prezentate în continuare) terenului intravilan asa cum este aceasta definita in Standardul International de Evaluare editia 2022 IVS Cadrul general.

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare compuse din teren intravilan, aflat în proprietatea UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU s-a pornit de la misiunea de evaluare indicată de către client.

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la data de 27.01.2023, 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 ianuarie 2023. Data inspecției proprietății 30.12.2022. Data evaluării este 27.01.2023.

1.7. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR la data de referință 27.01.2023, având în vedere cursul de referință de 4.8922 lei/eur .

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) terenului intravilan așa cum este această definită în Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022 "Determinarea valorii de piață a unui teren".

Conform acestui standard, "*Valoarea de piață*" este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile acționează fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, teren intravilan, aflat în proprietatea unor persoane fizice de la care UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU dorește să închirieze s-a pornit de la misiunea de evaluare indicată de către client.

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

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia terenului intravilan;
- discutii purtate cu reprezentantii proprietarilor
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii 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 terenului intravilan respectiv:

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra terenului intravilan ;
- 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 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 referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

Documentele și informațiile referitoare la terenul intravilan au fost puse la dispoziție evaluatorului de către reprezentanții acestuia. 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.

Nu s-a prezentat Certificat de urbanism

1.8.4. Ipoteze si ipoteze speciale

1. Sursele de informare:

- In calcule s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de catre clienti. 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 insusiri 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 granitele descrise si nu exista alte servituti, nu s-a prezentat Certificat de urbanism.

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 interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

1.8.6. Declarația de conformitate cu SEV

- Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR**, ediția 2022
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele condițiile limitative și se constituie ca analiză nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să îi confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVA (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic IVSC aferent îndeplinirii misiunii.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- SC UNIKASA 8 SRL este Membru corporativ ANEVAR 0137/2023, are încheiată polița de asigurare profesională în valoare de 500.000 euro, seria G nr. 1054457/19.01.2023.

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.

1.10 Responsabilitatea față de terți

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

1.11 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 utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietatii

Terenul este situat în zona periferică a localității Tudor Vladimirescu, în partea de sud-vest, cu acces prin drum de exploatare.

DESCRIEREA ZONEI: Zona este rezidențială, formată din case de locuit. În această zonă interesul pentru achiziționarea unor astfel de terenuri fiind modest. Zona cunoaște dezvoltare în stagnare.

Loturile de teren au forme dreptunghiulare, sunt plane și prezintă pantă, terenul necesită amenajări.

UTILITATI : Terenul nu dispune de utilități.

2.2 Dreptul de proprietate asupra terenului intravilan

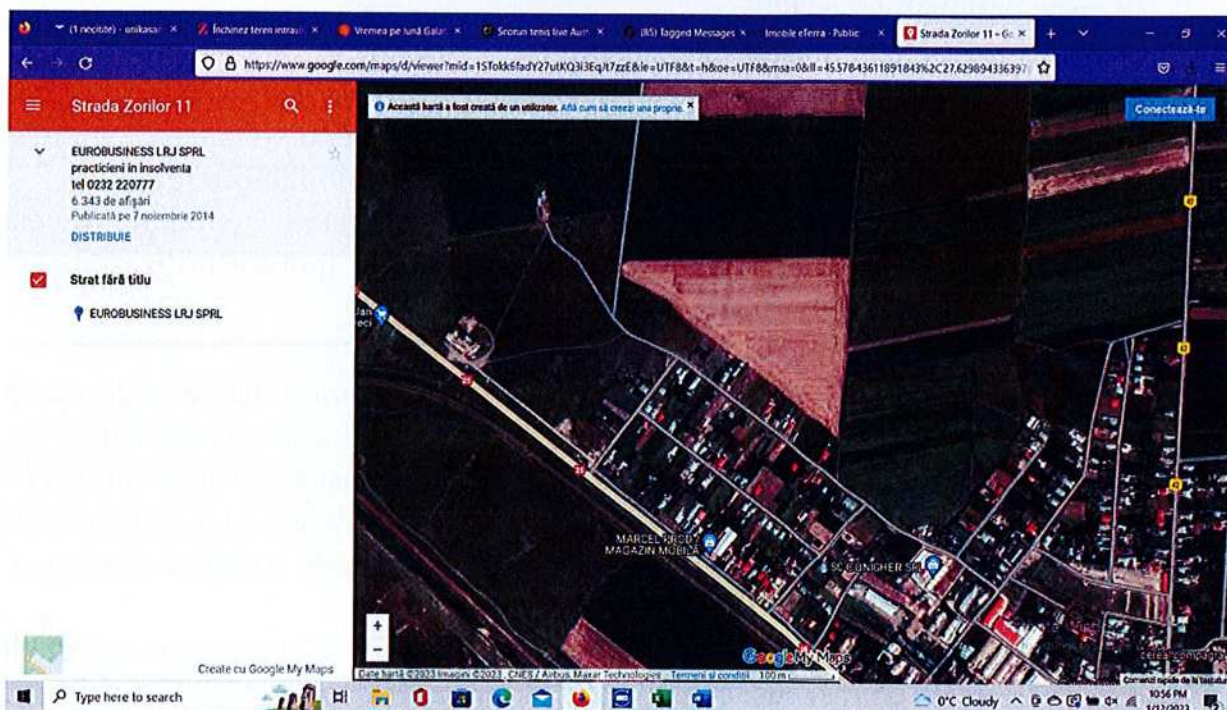
Terenul evaluat, intravilan situat în Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galați, în suprafața de 100.771 mp aparține proprietarilor conform:

- Dezmembrare nr. 336/2007 emis de BNP GAUBE
- Încheierea nr. 632 din 07.03.2007
- Schițe cadastrale, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Nr. Cadastral 100509
- evaluarea s-a făcut pe baza actelor enumerate mai sus, în ipoteza că sunt corecte și conforme
- Imobilul nu are sarcini conform extras CF nr cerere 17985 din 18.11.2022

2.3 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare

Imobilul evaluat se află situat în Tudor Vladimirescu, în partea de nord-vest, având vecinătăți terenuri similare.

Harta amplasament



Descriere amplasament, suprafețe

- Suprafata de teren: **100.771 mp** este plan si are forma neregulata.

2.4 Cea mai buna utilizare

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

SC UNIKASA 8 SRL

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a un teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar 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 teren intravilan. Analizand aceste alternative printr-un prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar, cca ce presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecărei 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 unei reconversii pentru alte utilizari.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona geografică a județului Bacău. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren arabil. Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul nu este construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de teren arabil intravilan. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și proprietății construite)

2.5. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scop 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 si serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori ca actiunea este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita 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 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, 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 echilibrul 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 acesti 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-a creeat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, agro-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 creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Imobilul se afla in situat in Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati, avand ca vecinatati terenuri similare.

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 Tudor Vladimirescu, jud. Galati. Analiza cererii pentru teren intravilan se poate efectua prin identificarea societatilor comerciale care ar putea desfasura diverse activitati. Sunt cautate terenuri la care accesul se poate face facil utilitatile sa fie pe teren sau accesul la utilitati sa se faca usor. Cererea de cumparare este redusa.

Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Piata terenurilor

De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

In timp ce terenurile din zonele din centrul orasului sunt valorificate la maximum dezvoltarea de locuinte, avand un pret unitar mai mare, fiind dezvoltate cu o eficienta maxima pe verticala, zonele din apropierea localitatii sunt utilizate pentru dezvoltari pe segmentul industrial. In aceasta zona terenurile sunt utilizate cu eficienta maxima pe orizontala.

Echilibrul pietei

In prezent cererea de terenuri in localitatea Tudor Vladimirescu sau alte localitati limitrofe este mai mica decat oferta existenta pe piata. In contextul economic actual piata imobiliara afla pe un trend de stagnare. Pe piata de terenuri 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 12-18 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.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-a investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara - teren liber - situata in Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati. In ultima perioada piata spatiilor de productie (respectiv cea a terenurilor libere) a cunoscut un trend crescut in special pentru construirea de hale cu structuri moderne, cadre metal si compartimentate sandwich, acestea fiind usor adaptabile la modificari.

3. Evaluarea terenului intravilan

3.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru evaluare s-au ales metoda comparatiei.

In abordarea prin comparatie directa considera ca preturile proprietatii sunt stabilite pe piata. Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata.

Aceasta metoda a fost aplicata tinand seama de tipul proprietatii imobiliare evaluate si de adecvarca aplicarii metodei in acest caz.

3.1.1. Metoda Comparăției Directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicații de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu fără construcții).

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

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, zonarea și cea mai bună utilizare.

3.2 Abordări în evaluare

3.2.1 Evaluarea terenului

Terenul este în suprafața de : **100.771 mp** conform măsurătorilor cadastrale. Acesta este plan, fără denivelări.

Standardele internaționale de Evaluare IVS prin Ghidul metodologic de evaluare GE' recomandă evaluarea terenului recomandă utilizarea a șase metode de evaluare a terenurilor (comparație directă a vânzărilor, tehnica parcelării, tehnica alocării, tehnica extractivă, 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), localizare, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care 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 zonare ca și proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Dacă nu sunt disponibile suficiente vânzări în aceeași categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, după ce s-au efectuat ajustările 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 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 amplasamentului; cu cat amplasamentul este mai mare cu atat valoarea terenului in excelsu scade accelerat.

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

Utilizarea – loturile de teren de diferite marimi se vand la diferite preturi unitare deoarece dimensiunea optima a lotului este in functie de utilizarea sa. Pentru cladiri rezidentiale cu functiunea de locuinta sau reprezentanta, 1500-460 mp pentru cladiri administrative multietajate si peste 5000 mp pentru complexe comerciale si spatii agricole 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 pentru 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 a 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 GME, „*cand nu exista tranzactii efectuate 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 de cumparare 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 asemenea si diferente, corectare a preturilor comparabilelor pentru a reflecta diferentele dintre acesti 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 date 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 comparatie 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:

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
		ajustari %	lei	ajustari %	lei	ajustari %	lei	ajustari %	lei
Pret oferta (lei/ha/an)		1000.00		1200.00		1,100.00		990.00	
Sursa									
Tip pret (tranzactie / oferta)		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta	
ajustari		-15%	-150	-15%	-180	-15%	-165	-15%	-
Pret ajustat (lei)		850.00		1,020.00		935.00		842	
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
ajustari		0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Pret ajustat (lei)		850.00		1,020.00		935.00		842	
Conditii de finantare	De piata	De piata		De piata		De piata		De piata	
ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Pret ajustat (lei)		850.00		1,020.00		935.00		842	
Conditii de inchiriere	De piata	De piata		De piata		De piata		De piata	
ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Pret ajustat (lei)		850.00		1,020.00		935.00		842	
Conditii ale pietei	Jan-23	Jan-23		Jan-23		Jan-23		Jan-23	
ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Pret ajustat (lei)		850.00		1,020.00		935.00		842	
Localizare	com. Tudor Vladimirescu, T21, P134/2-215, jud Galati	jud. Constanta		jud. Constanta		jud. Constanta		jud. Constanta	
ajustari (%)		-5%	-43	-10%	-102	-10%	-94	-10%	
Pret ajustat (lei)		807.50		918.00		841.50		757	
CARACTERISTICI FIZICE									
Suprafata (mp)	100,771.00	10,000.00		10,000.00		10,000.00		10,000.00	
ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Pret ajustat (lei)		807.50		918.00		841.50		757	
Destinatia (utilizarea terenului)	extindere intravilan arabil	extravilan arabil		extravilan arabil		extravilan arabil		extravilan arabil	
ajustari (%)		10%	81	10%	92	10%	84	10%	
Pret ajustat (lei)		888.25		1,009.80		925.65		833	
Acces / deschidere / orientare	drum exploatare	drum exploatare		drum exploatare		drum exploatare		drum exploatare	
ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Pret ajustat (lei)		888.25		1,009.80		925.65		833	
Utilizare		similar		similar		similar		similar	
ajustari (%)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Pret ajustat (lei)		888.25		1,009.80		925.65		833	
Conditii speciale	nu	nu		nu		nu		nu	
ajustari		0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Pret ajustat		888.25		1,009.80		925.65		833	
Categoria de folosinta	arabil	similar		similar		similar		similar	
ajustari (lei)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Pret ajustat (lei)		888.25		1,009.80		925.65		833.09	
ajustare totala neta		-112		-190		-174		-157	
ajustare totala neta(%)		-11%		-16%		-16%		-16%	
ajustare totala bruta		273		374		343		308	
ajustare totala bruta(%)		27%		31%		57%		59%	
Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare bruta totala									
VALOARE PROPUSA LEI / HA/AN		890.00							
TOTAL LEI/AN		8970.00							
Valoare unitara		0.0890 /lei		/mp/an					

Vchirie teren = 8970 LEI/AN

Vunitara : 890 LEI/HA/AN

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor

Conditii de vanzare

S-au aplicat ajustari negative de -15% pentru toate comparabilele folosite datorita faptului aceste proprietati comparabile sunt oferte din analizele de piata efectuate de catre evaluator

SC UNIKASA 8 SRL

Localizare: s-au aplicat ajustari -5%, -10%, -10%, -10% comparabilelor A, B, C si D

Suprafata: nu s-au aplicat ajustari

Acces / deschidere / orientare: nu s-au aplicat ajustari

4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Stabilirea chiriei pentru 1.Teren intravilan arabil situat in sat T. Vladimirescu, com. T. Vladimirescu, T21, P 134/2-215, extindere intravilan, Jud. Galati, in suprafata de 100.771 m² proprietatea lui 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.

Avand in vedere pozitia terenului intravilan, datele de pe piata despre tranzac similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: valoarea chiriei terenul intravilan este cea estimata prin metoda metoda comparatiei directe. Potrivit acestei metod valoarea chiriei terenului intravilan este de (rotund):

Vchirie teren = 8970 LEI/AN

Vunitara : 890 LEI/HA/AN

la cursul de 4.8922 lei/eur valabil la data evaluarii.

SC UNIKASA 8 SRL

Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI si EBM

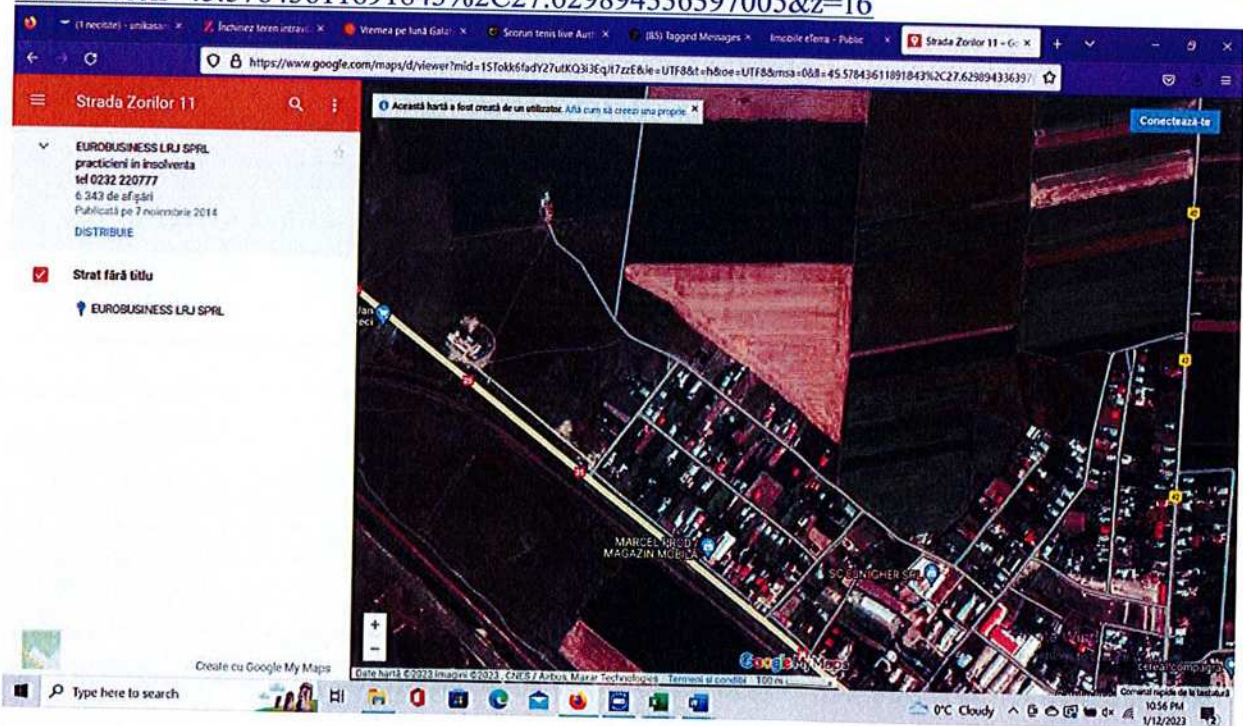
SC UNIKASA 8 SRL



HARTA AMPLASAMENT



<https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1STokk6fadY27utKQ3i3EqJt7zzE&ie=UTF8&t=h&oe=UTF&m=0&ll=45.57843611891843%2C27.629894336397005&z=16>



SC UNIKASA 8 SRL



SC UNIKASA 8 SRL

COMPARABILA NR 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-agricol/anunt/arenda-teren/56e0f4i77g897543e06ef91fii358fd1.html>

publi24.ro

Arenda teren 1 000 RON negociabil

Constanta, Pantelimon

0737960063

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favor ?

Trimite

Fa oferta

Visualizari 723

Raportare

Cristi

☎ Telefon validat
👁 Vezi toate anunțurile

Urmareste

Type here to search

1°C Cloudy 5:37 PM 1/11/2023

publi24.ro

Arenda teren 1 000 RON negociabil

Constanta, Pantelimon

0737960063

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favor ?

Trimite

Fa oferta

Visualizari 723

Raportare

Cristi

☎ Telefon validat
👁 Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Telegram

Kaufland sărbătorește din nou

Caută promoțiile magice ale Kaufland din București și în jur.

Type here to search

1°C Cloudy 5:37 PM 1/11/2023

SC UNIKASA 8 SRL

COMPARABILA NR. 2,3

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-agricol/anunt/luam-in-arenda-teren-agricol-constanta/hgi2f85596147058dg3d56ef536ff1fg.html

The screenshot shows the Publi24.ro website interface. At the top, there are navigation tabs for 'Anunturi', 'Imobiliare', 'De inchiriat', 'Terenuri de inchiriat', and 'Teren agricol'. The main content area features a listing titled 'Luam in arenda teren agricol Constanta' with a price of '1 200 RON'. A red badge indicates 'Salvarea anuntului pe mail 18000'. Below the title is a photo of a tractor in a field. To the right, there is a contact information box with the phone number '0768089887' and a 'Treburi' button. Below this, there are options for 'Adauga favoritul', 'Fa oferta', 'Vizualizari 500', and 'Raporteaza'. At the bottom of the listing, there is a profile for 'Ionut' with a 'Urmareste' button. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 1/11/2023 and the time as 5:28 PM.

This screenshot shows the same listing on Publi24.ro, but with the 'Descriere' section expanded. The description reads: 'Societate la in Arenda teren agricol pe raza localitatilor Cobadin, Visoara, Amzecea Independenta, Cocaria, Negresti, Conacul... si zonele de pe langa aceste localitati. Oferim arenda foarte buna in bani la Hectar. Rog seriozitate. Vezi detalii pe www.rmm.ro'. A green box with the phone number '0768089887' is visible at the bottom of the description. The 'Treburi' button is still present, along with 'Fa oferta', 'Vizualizari 500', and 'Raporteaza'. The 'Ionut' profile is also visible with the 'Urmareste' button. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 1/11/2023 and the time as 5:28 PM.

SC UNIKASA 8 SRL

COMPARABILA NR. 4

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-agricol/anunt/arendez-teren-agricol/7e6fg557hh117d4h2104818f8ff93fg7.html>

The screenshot shows the Publi24 website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo 'publi24.ro' and several utility icons. Below the navigation bar is a search bar with the text 'Cauta anunturi...' and filters for 'Toate judetele' and 'Toate categoriile'. The main content area features a listing titled 'Arendez Teren Agricol' with a price of '200 EUR'. The listing includes a large image of a combine harvester in a field. To the right of the image, there is a contact information box with the phone number '0764979178' and a button 'Trimit'. Below the image, there is a description section with the text: 'Proiect in arenda teren agricol pe raza localitatilor Baneasa, Dobromir, Razoarele, Tudor Vladimirescu, Faurei. Ofer preturile maxime ale zonei. Cost si ofer seriozitate. Vezi detalii pe www.rvm.ro.ro'. At the bottom of the page, there is a taskbar with various application icons and a system tray showing the date and time as 5:32 PM on 1/11/2023.

This screenshot is a second view of the same Publi24 listing. It shows the same navigation bar and search filters. The main content area is similar to the first screenshot, but the description section is more prominent. The text in the description reads: 'Proiect in arenda teren agricol pe raza localitatilor Baneasa, Dobromir, Razoarele, Tudor Vladimirescu, Faurei. Ofer preturile maxime ale zonei. Cost si ofer seriozitate. Vezi detalii pe www.rvm.ro.ro'. There is also a green button with the phone number '0764979178'. The taskbar at the bottom is identical to the first screenshot, showing the system tray with the date and time as 5:32 PM on 1/11/2023.

Nr. cerere	17985
Ziua	18
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100121216232



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100509 Tudor Vladimirescu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Nr. CF vechi:815
Nr. cadastral vechi:1230

Adresa: Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100509	247.566	Teren neimprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar. Imobil neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
632 / 07/03/2007		
Dezmembrare nr. 336/2007 emis de BNP GAUBE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL T. VLADIMIRESCU <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 815)</i>	A1
17985 / 18/11/2022		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere fn, din 18/11/2022 emis de PRIMARIA TUDOR VLADIMIRESCU;		
B3	Se notează repositionarea imobilului conform documentației cadastrale avizate sub nr. 17985/18.11.2022 de OCPI GALATI	A1

C. Partea III. SARCINI .

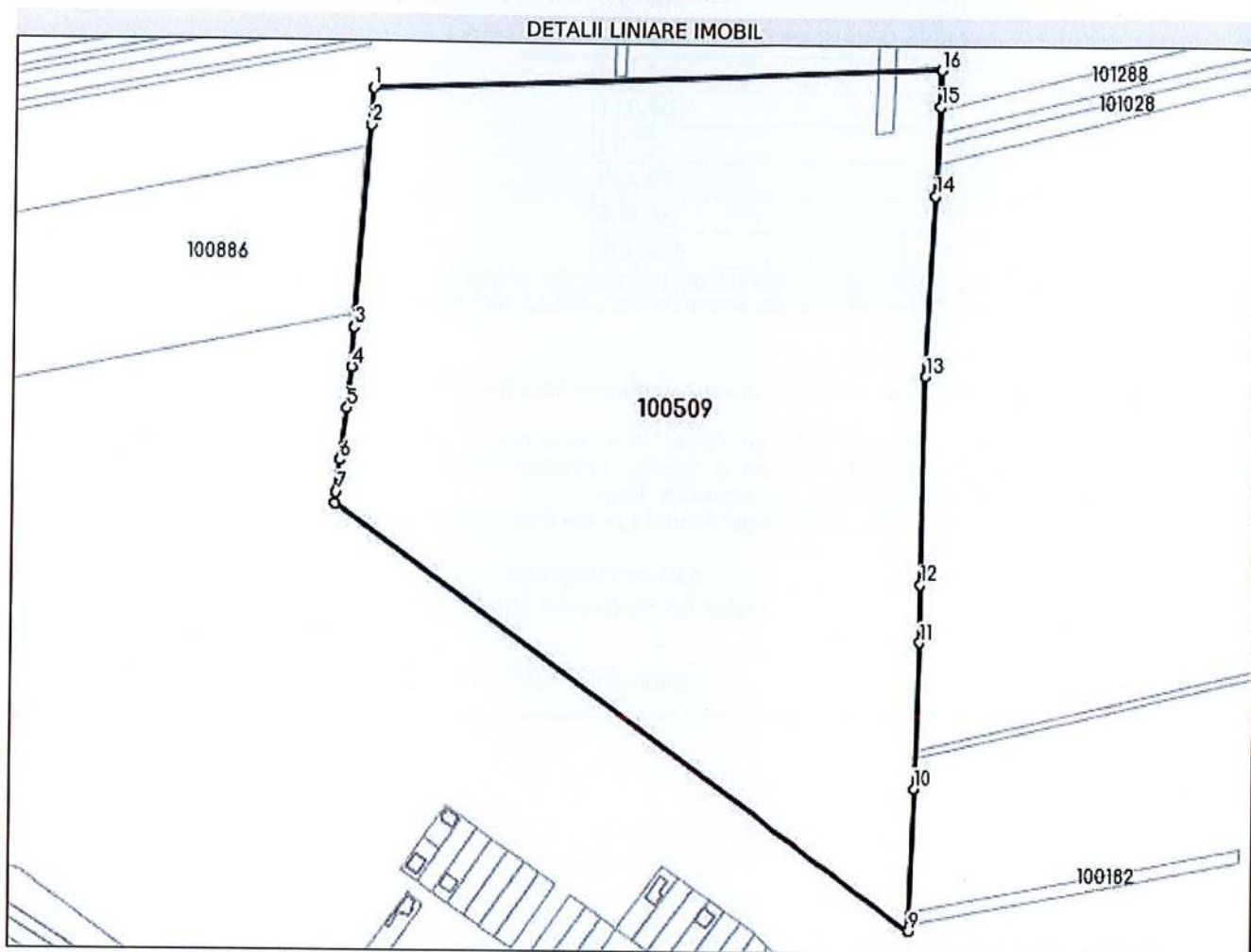
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100509	247.566	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar. Imobil neîmprejmuit.

* 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	arabil	DA	168.260	21	134/2-215	-	Extindere intravilan
2	arabil	NU	79.306	21	134/2-215	-	Extravilan

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	29.975
2	3	164.477
3	4	32.462
4	5	33.697
5	6	42.417

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	26.065
7	8	9.326
8	9	587.636
9	10	116.065
10	11	119.089
11	12	47.106
12	13	169.011
13	14	147.09
14	15	72.435
15	16	29.826
16	1	468.409

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M.

Data soluționării,
19-12-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
CRISTINA MADALINA MUNTEANU

(parafa și semnătura)

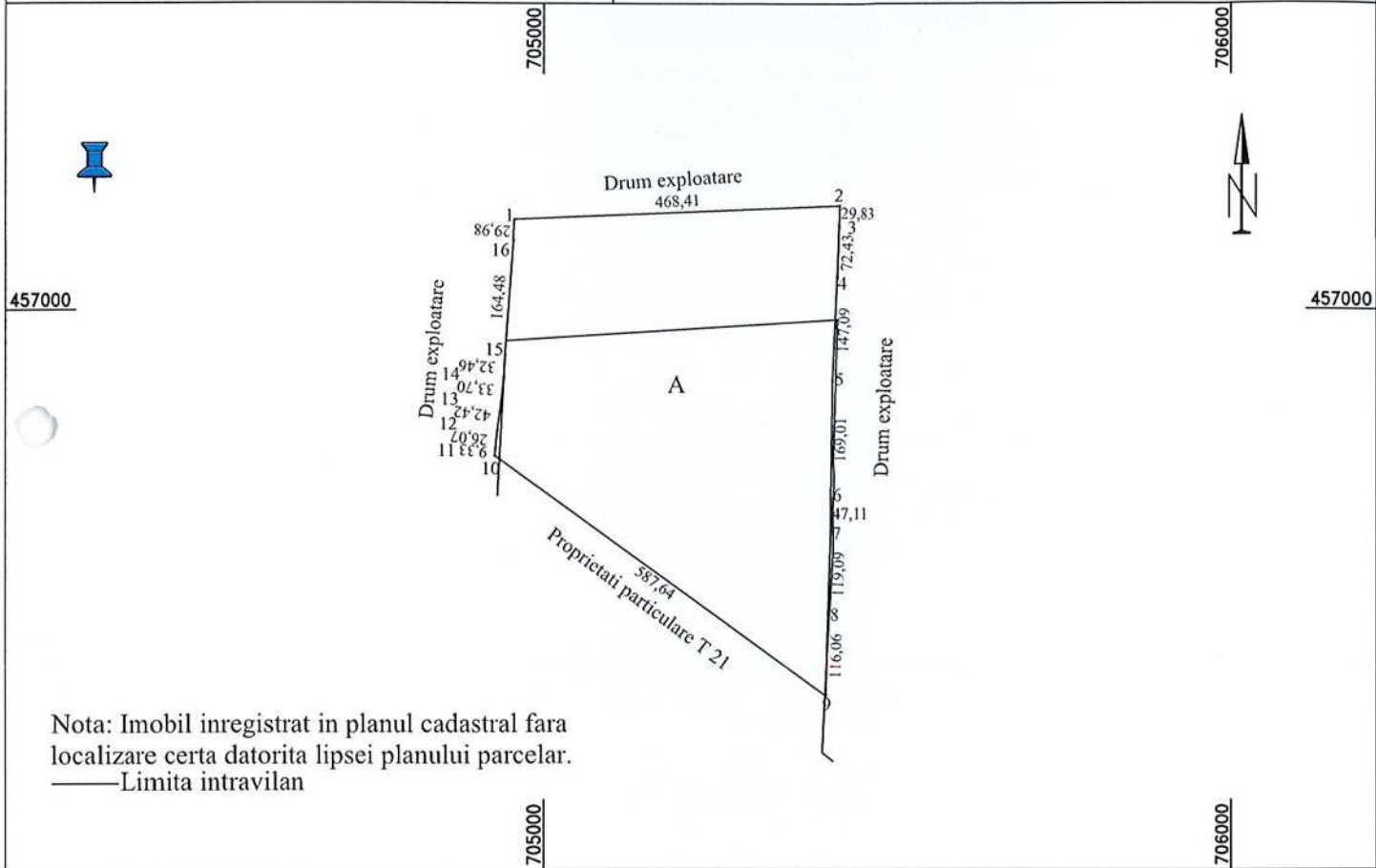
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 10000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
1230	247566 mp	T 21 P 134/2-215-extindere intravilan-partial, Sat T. Vladimirescu, Com. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
100509	Tudor Vladimirescu	



Nota: Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.
 ———Limita intravilan

A. Date referitoare la teren

Nr. ctr.	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	168260 mp	Intravilan
2	A	79306 mp	Extravilan
			Imobil neimprijmuit.
Total		247566 mp	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Suprafață construită desfășurată (mp)

Suprafața totală măsurată a imobilului = 247566 mp
 Suprafața din act = 247566 mp

Executant, Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestuia cu realitatea din teren GEOTOPOEXPERT BIL SRL Aut: SERIA RO-B-J, Nr. 1503 ING. BALAN IONICA Autorizatia RO-GL-F Nr, 0151 Data: 10.10.2022 Semnătura și stampila	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa 17985/19.12.2022 Data: Stampila OCPI
---	--

