

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

din data de 17.02.2023

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

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 funciară 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;

In 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 avînd 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.

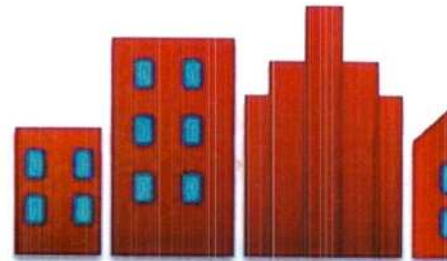
Art.3.- Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către primarul comunei Tudor Vladimirescu și compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.

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

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU JUDEȚUL GALAȚI
GHEORGHE COSTEL



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 acor.
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. Gala în suprafața totală de 100.771 mp proprietatea lui UAT COMUNA TUDC 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, editia 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 lucru 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. Brailci, 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 prin 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 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 inchirierii catre terti.

1.4. Identificarea terenului intravilan supus evaluarii

Obiectul evaluarii 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 de 100.771 mp proprietatea lui UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU conform legislației în vigoare, descris în 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 piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) terenului intravilan așa cum este această definită în Standardul Internațional de Evaluare editia 2022 IVS Cadrul general.

Conform acestui standard, *“Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după 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 piata a proprietatii imobiliare compuse din teren intravilan, afl in proprietatea 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 27.01.2023, 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 ianuarie 2023. Data inspectiei proprietatii 30.12.2022. Data evaluarii este **27.01.2023**.

1.7. Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EUR la data de referinta 27.01.2023, avandu-se in vedere cursul de referinta de 4.8922 lei/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) terenului intravilan așa cum este aceasta definită în Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022" Determinarea valorii de piata a unui teren".

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 un marketing adecvat si in care partile implicate sunt actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

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

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, teren intravilan, aflat in proprietatea unor persoane fizice de la care UAT COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU doreste sa inchirieze s-a pornit de la misiunea de evaluare indicata de catre client.

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

Baza evaluării 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 informații solicitate clientului;
- inspectia terenului intravilan;
- discuții purtate cu reprezentanții proprietarilor
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere 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 și sursa informațiilor care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului intravilan respectiv:

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

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Documentele și informațiile referitoare la terenul intravilan au fost puse la dispoziția 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 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 institut 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 distribuirea 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 conformanță 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 condițiilor limitative și se constituie ca analiză nepartinitivă;
- 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 implicată 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 este 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

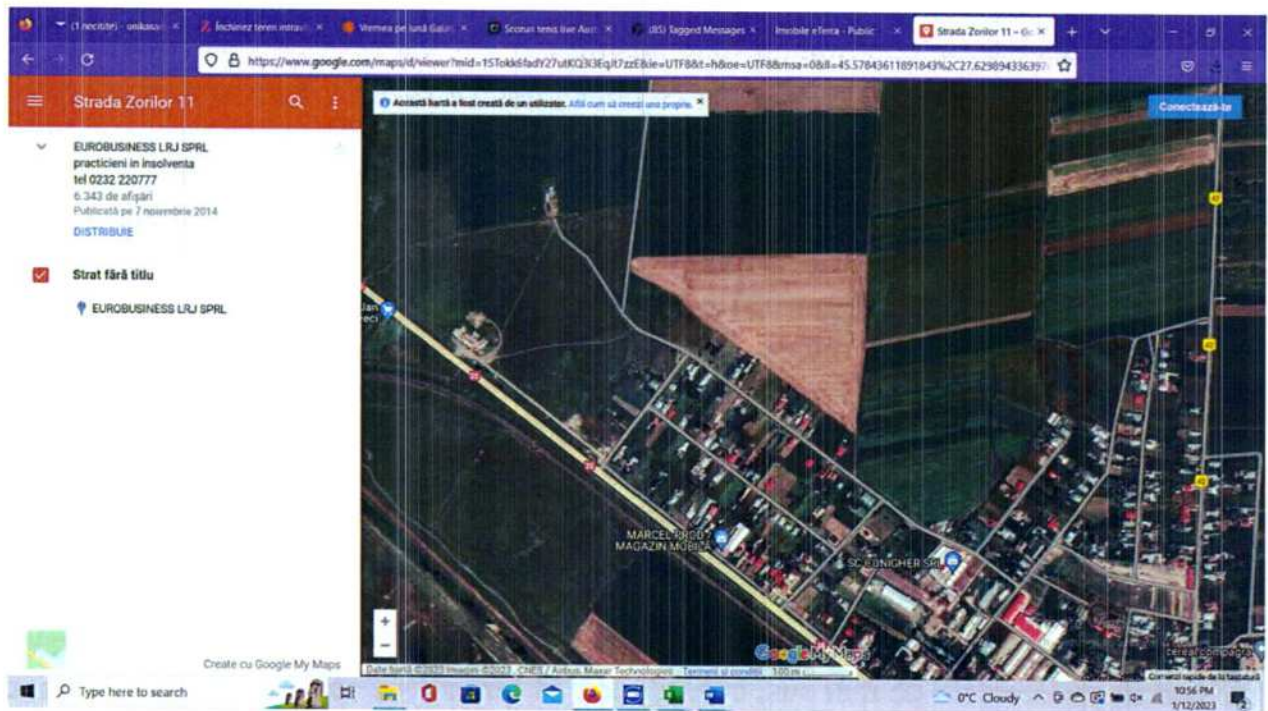
Terenul evaluat, intravilan situat în Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galați, în suprafața de 100.771 mp aparține proprietarilor conform:

- 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 lucru 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, 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 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 zonci 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 piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti 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 si 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 creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, agro-industriale, agricole speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice pieti, 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 terenu similar.

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.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți similare din Tudor Vladimirescu, jud. Galați. Analiza cererii pentru teren intravilan se poate efectua prin identificarea societăților comerciale care ar putea desfășura diverse activități. Sunt căutate terenuri la care accesul se poate face facil și utilitățile să fie pe teren sau accesul la utilități să se facă ușor. Cererea de cumpărare este redusă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Piata terenurilor

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor a crescut în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație și parametrii specifici.

În timp ce terenurile din zonele din centrul orașului sunt valorificate la maximum dezvoltarea de locuințe, având un preț unitar mai mare, fiind dezvoltate cu o eficiență maximă pe verticală, zonele din apropierea localității sunt utilizate pentru dezvoltarea segmentului industrial. În această zonă terenurile sunt utilizate cu eficiență maximă pe orizontală.

Echilibrul pieței

În prezent cererea de terenuri în localitatea Tudor Vladimirescu sau alte localități limitrofe este mai mică decât oferta existentă pe piață. În contextul economic actual piața imobiliară află pe un trend de stagnare. Pe piața de terenuri oferta este medie în zonă iar cererea este mică ceea ce duce la ponderarea prețurilor. În medie timpul de vânzare al unei astfel de proprietăți este de 12-18 luni putând să depășească un an de la punerea în vânzare. Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al ofertei superior celui al cererii ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorilor.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-a investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară - teren liber - situată în Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galați. În ultima perioadă piața spațiilor de producție (respectiv cea a terenurilor libere) a cunoscut un trend crescut în special pentru construirea de hale cu structuri moderne, cadre metal și compartimentări sandwich, acestea fiind ușor adaptabile la modificări.

3. Evaluarea terenului intravilan

3.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda comparației.

În abordarea prin comparație directă considerăm că prețurile proprietății sunt stabilite pe piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de adecvarea aplicării metodei în 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 asemănări 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 recomanda utilizarea a șase metode de evaluare a terenurilor (comparație directă a vânzărilor, tehnica parcelării, tehnica alocării, tehnica extractiei, 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, 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 comparabililor. 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. 500-1000 mp pentru cladiri rezidentiale cu functiunea de locuinta sau reprezentanta, 1500-460 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 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 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 putine 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, identificare de asemănări și diferențe, corectare a preturilor comparabilelor pentru a reflecta diferențele dintre acestea și terenul de evaluat, formularea de concluzii asupra celei mai rezonabile și 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 următoarea 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%	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%	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%	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%	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%	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%	81
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%	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%	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%	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%	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 m 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

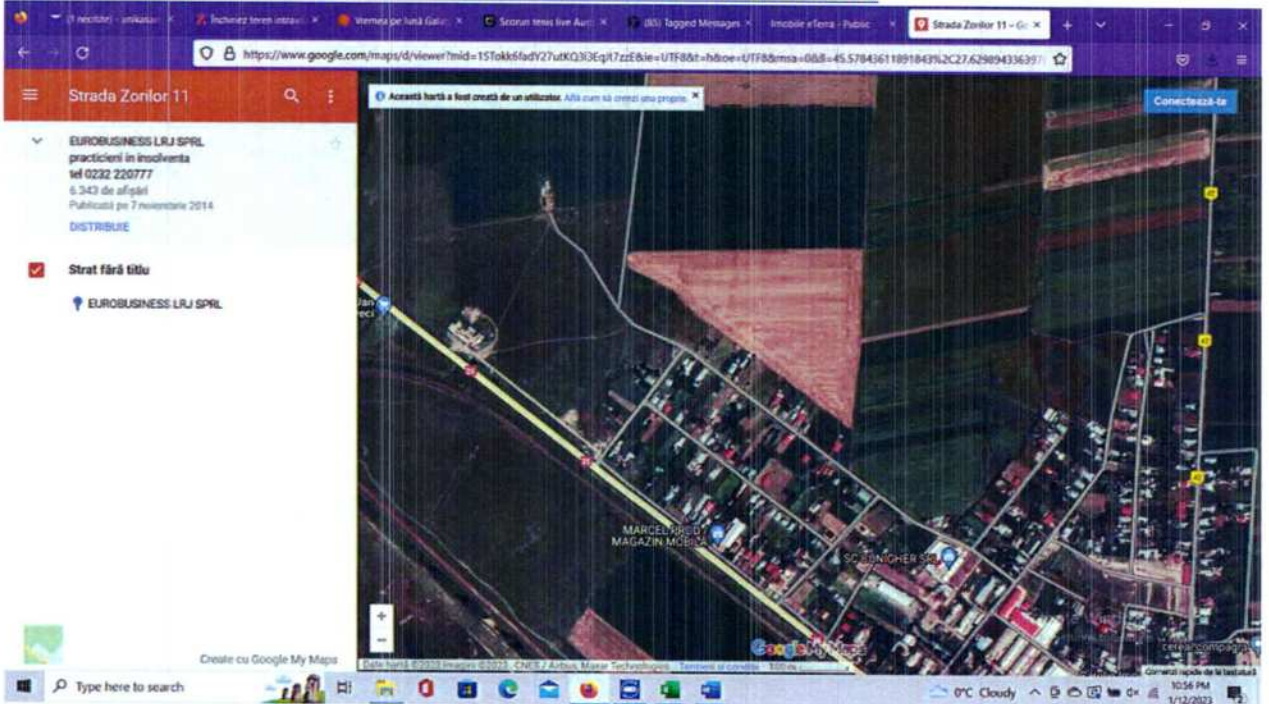


[Handwritten signatures in blue ink]

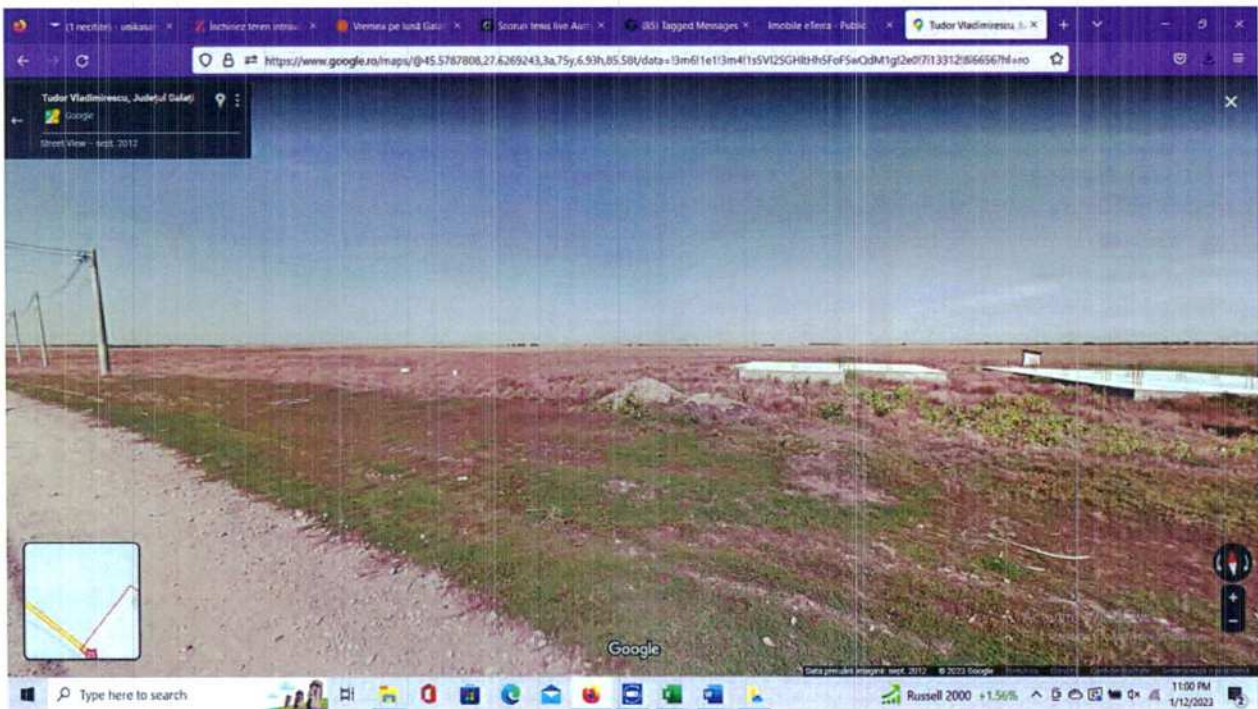
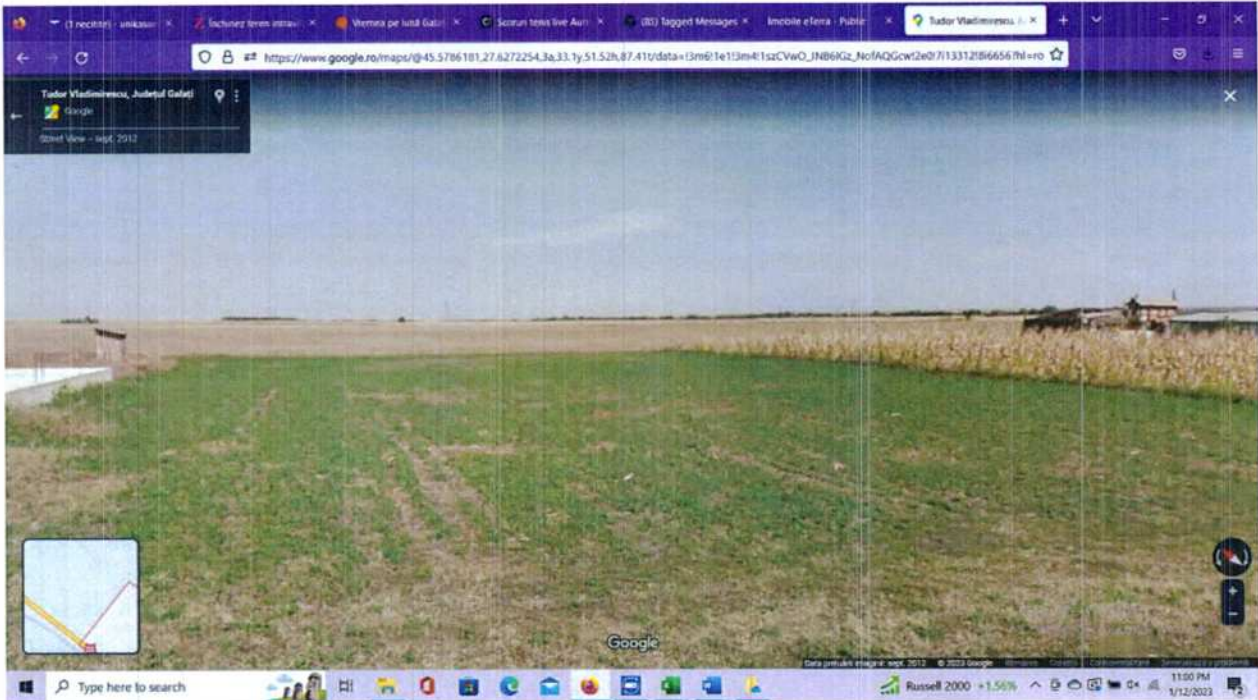
HARTA AMPLASAMENT



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



SC UNIKASA 8 SRL



SC UNIKASA 8 SRL

COMPARABILA NR 1

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

publi24.ro

Arenda teren

1 000 RON negociabil

0737960063

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favor ?

Trimit

Fa oferta

Vizualizat: 723

Raportaza

Cristi

Telefon validat
Vei primi anunturile

Urmareste

Type here to search

1°C Cloudy

5:17 PM 1/11/2022

publi24.ro

Descriere

Au teren agricol și arenda în comuna Partalomon și împrejurimi, este multe detalii la telefon sau mesaj pe site
La suprafața mai mari decât 10ha, putem negocia
Cer și ofer senozitate, terenul trebuie să fie liber de sarcini
Vezi detalii pe www.publi24.ro

0737960063

Distribuie anuntul pe

f WhatsApp Telegram

Kaufland sărbătorește din nou

Ceafa promovată în magazinele Kaufland din București și Pitești

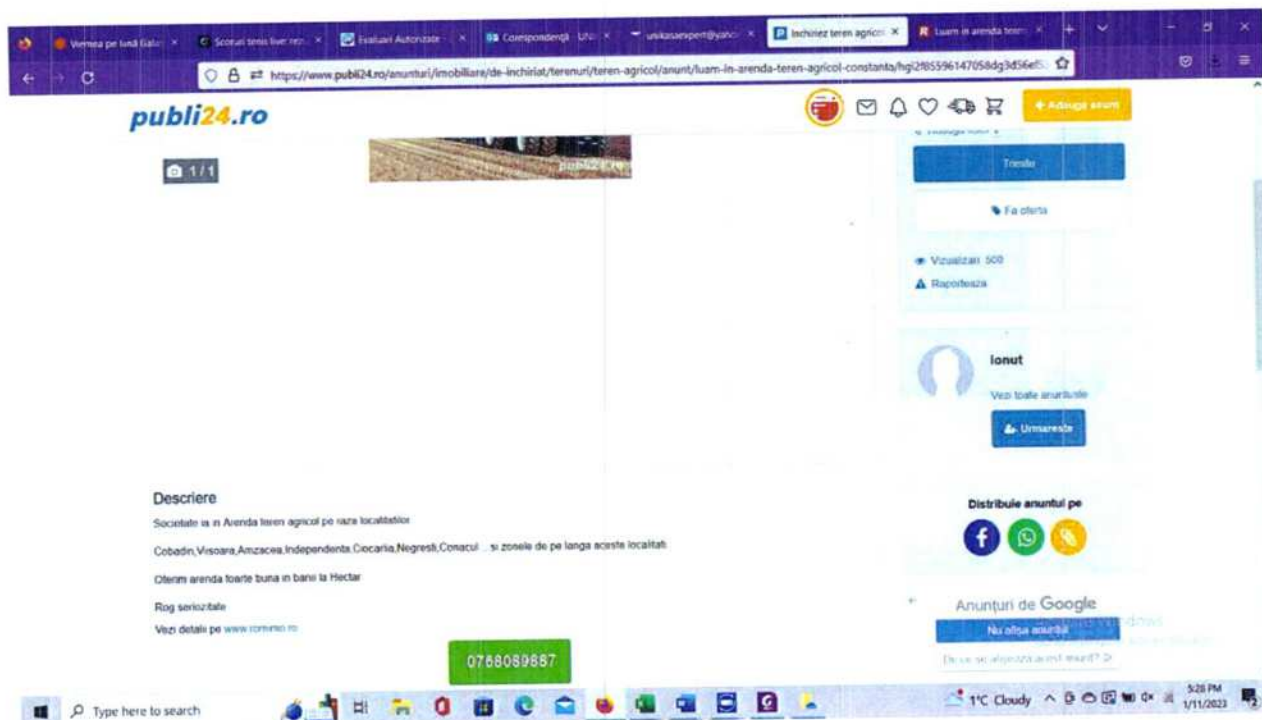
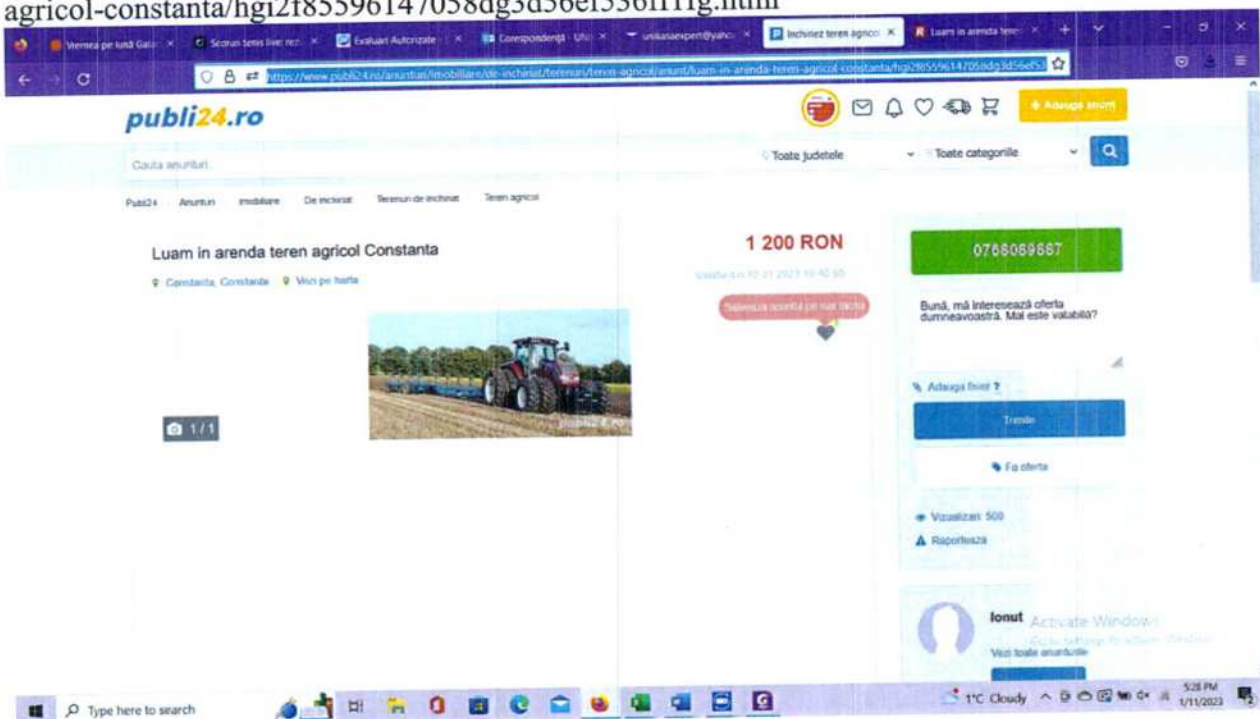
Type here to search

1°C Cloudy

5:17 PM 1/11/2022

COMPARABILA NR. 2,3

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



SC UNIKASA 8 SRL

COMPARABILA NR. 4

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

publi24.ro

200 EUR

0764979178

Arendez Teren Agricol

Comanesti, Constanta • Vin pe tara

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adauga favoriz

Tronzi

Fa oferta

Vizualizat 1217

Ricorresca

Dorin Active Windows

1°C Cloudy 5:32 PM 1/11/2023

publi24.ro

0764979178

Descriere

Prezau în arenda teren agricol pe raza localității Banasa, Dobromir, Razboarele, Tudor Vladimirescu, Faurei. Ofer prețurile maxime ale zonei. Cei și ofer seriozitate.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

Anunturi recomandate

Raportaza

Dorin

Telesfon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuire anuntul pe

Anunțul de Google

Nu afișa anunțul

1°C Cloudy 5:32 PM 1/11/2023

SC UNIKASA 8 SRL

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 Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100509	247.566	Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in 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 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 815)	A1
17985 / 18/11/2022		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere fn, din 18/11/2022 emis de PRIMARIA TUDOR VLADIMIRESCU;		
B3	Se notează repositiionarea imobilului conform documentației cadastrale avizate sub nr. 17985/18.11.2022 de OCPI GALATI	A1

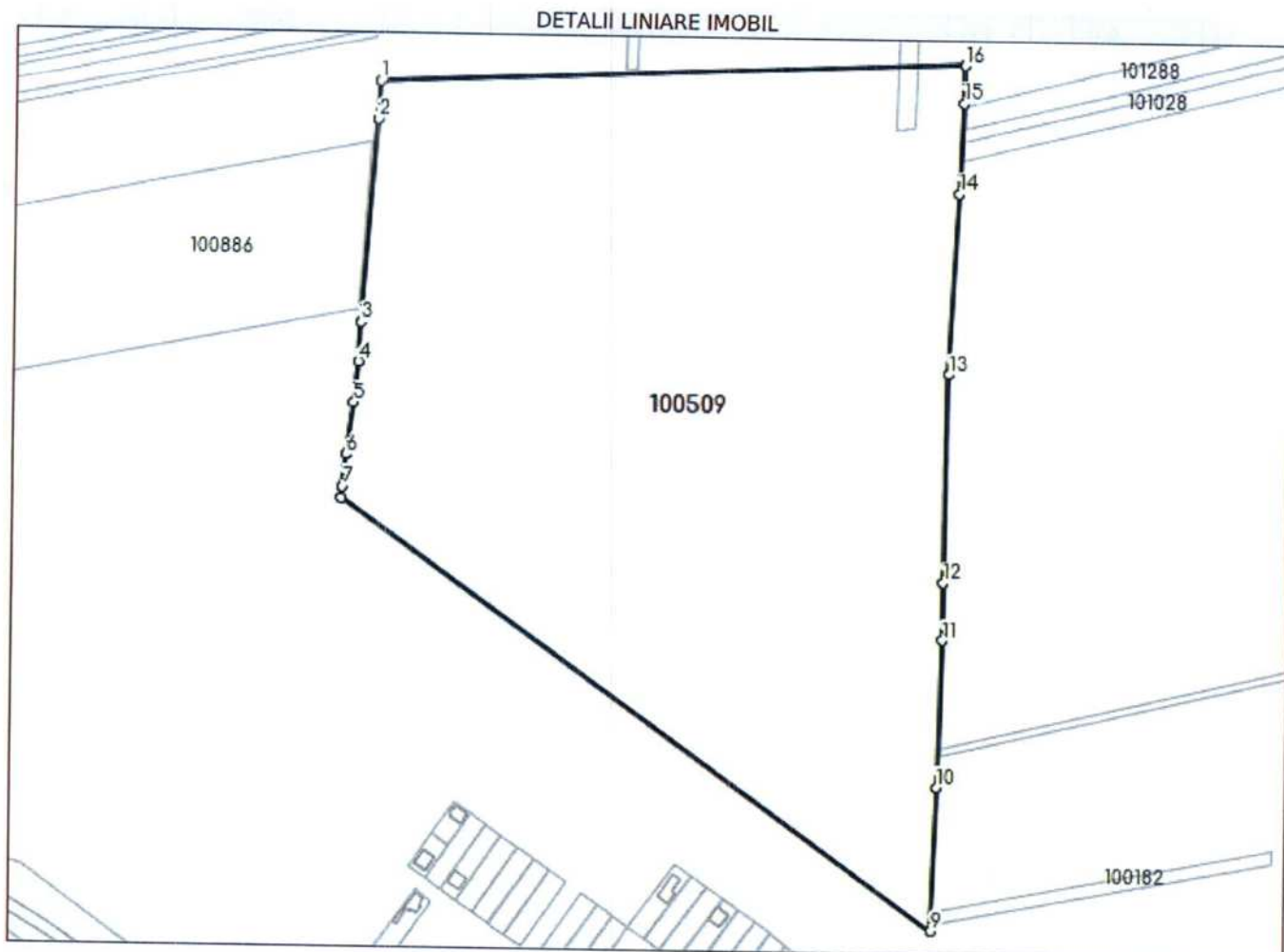
C. Partea III. SARCINI .

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

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 dezbaterea 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

Asistent Registrator,
CRISTINA MADALINA MUNTEANU

Referent,

Data eliberării,
//___

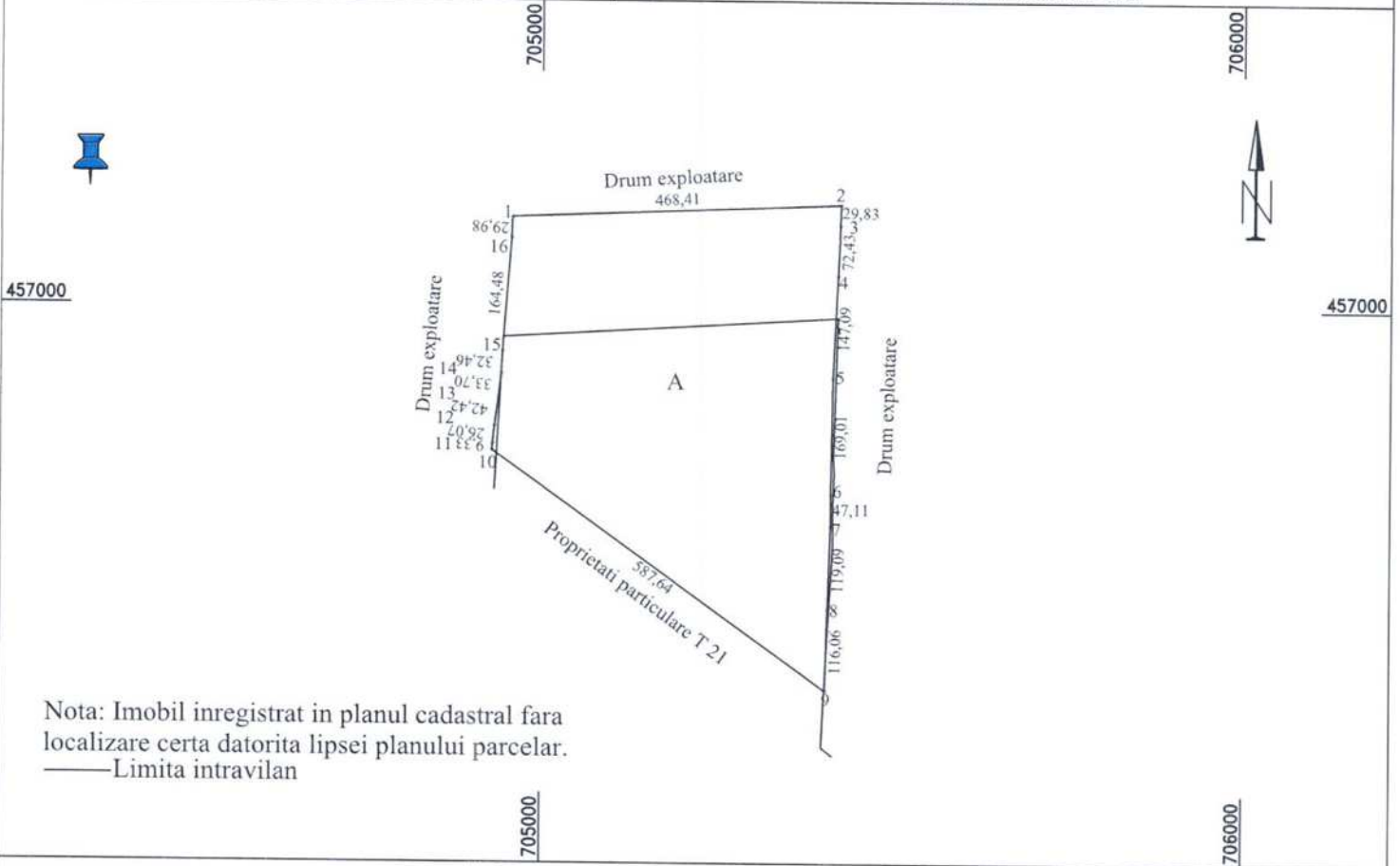
(parafa și semnătura)

(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
Total			Imobil neimprejmuat.
		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 acestora cu realitatea din teren GEOTOPOEXPERT BIL SRL Aut: SERIA RO-B-J, Nr. 1503 ING. BALAN IONICA Autorizația 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
---	--



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Liesti

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100509 Tudor Vladimirescu

Nr. cerere 17985
Ziua 18
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare
100121216232



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100509	247.566	Teren neimprejmuit; Imobil inregistrat in 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, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL T. VLADIMIRESCU OBSERVATII: (provenita din conversia CF 815)	A1
17985 / 18/11/2022 Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere fn, din 18/11/2022 emis de PRIMARIA TUDOR VLADIMIRESCU;	
B3 Se notează re poziționarea imobilului conform documentației cadastrale avizate sub nr. 17985/18.11.2022 de OCPI GALATI	A1

C. Partea III. SARCINI .

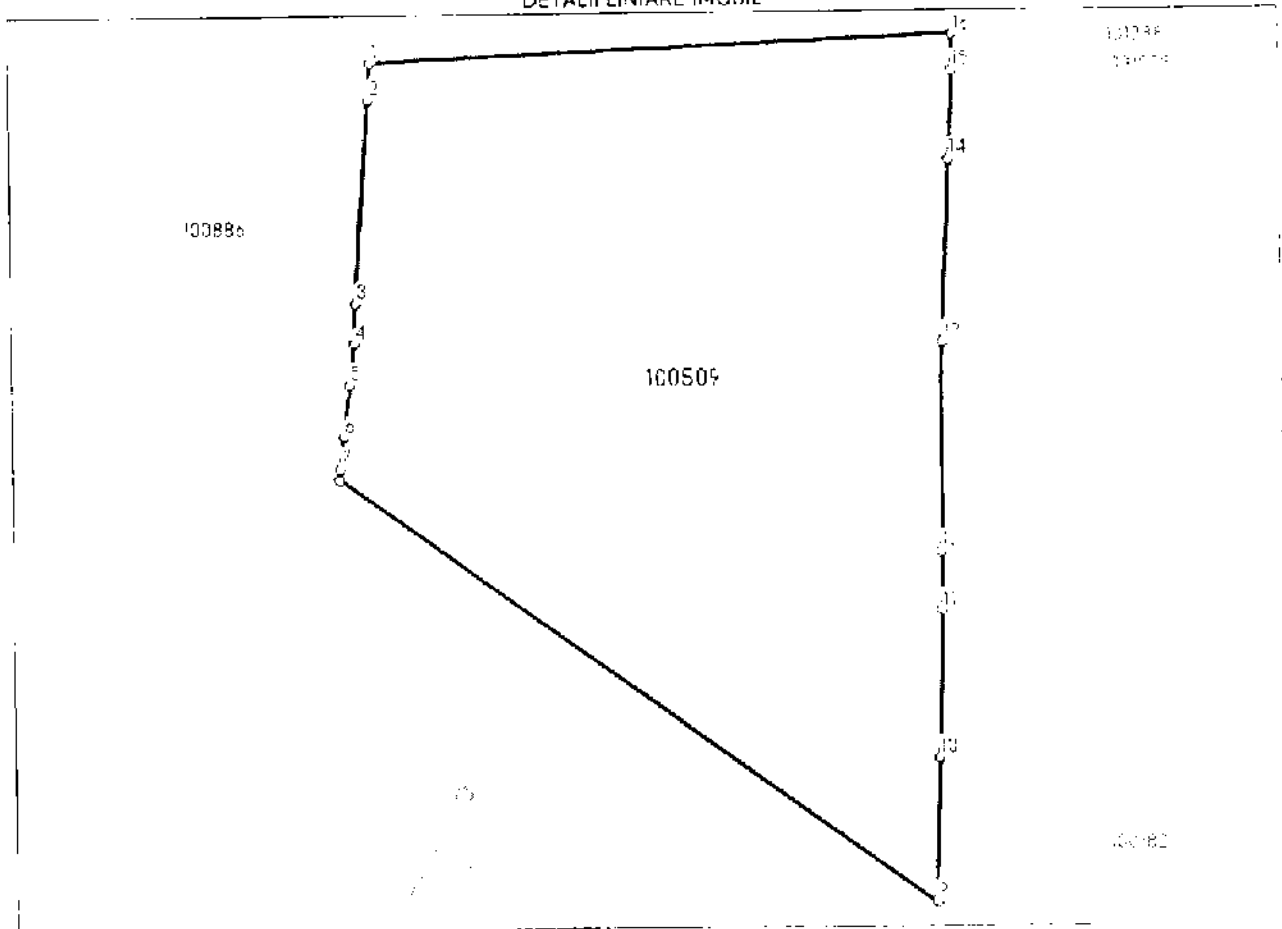
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. tope	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	29.825
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 bucsi 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,

1 / 1

Asistent Registratur,

CRISTINA MADALINA MUNTEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Liesti

Localitate: Liesti, Str. Principala

Nr. cerere	7
Ziua	03
Luna	01
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
 pentru
 Imobil număr cadastral 100509 / UAT Tudor Vladimirescu

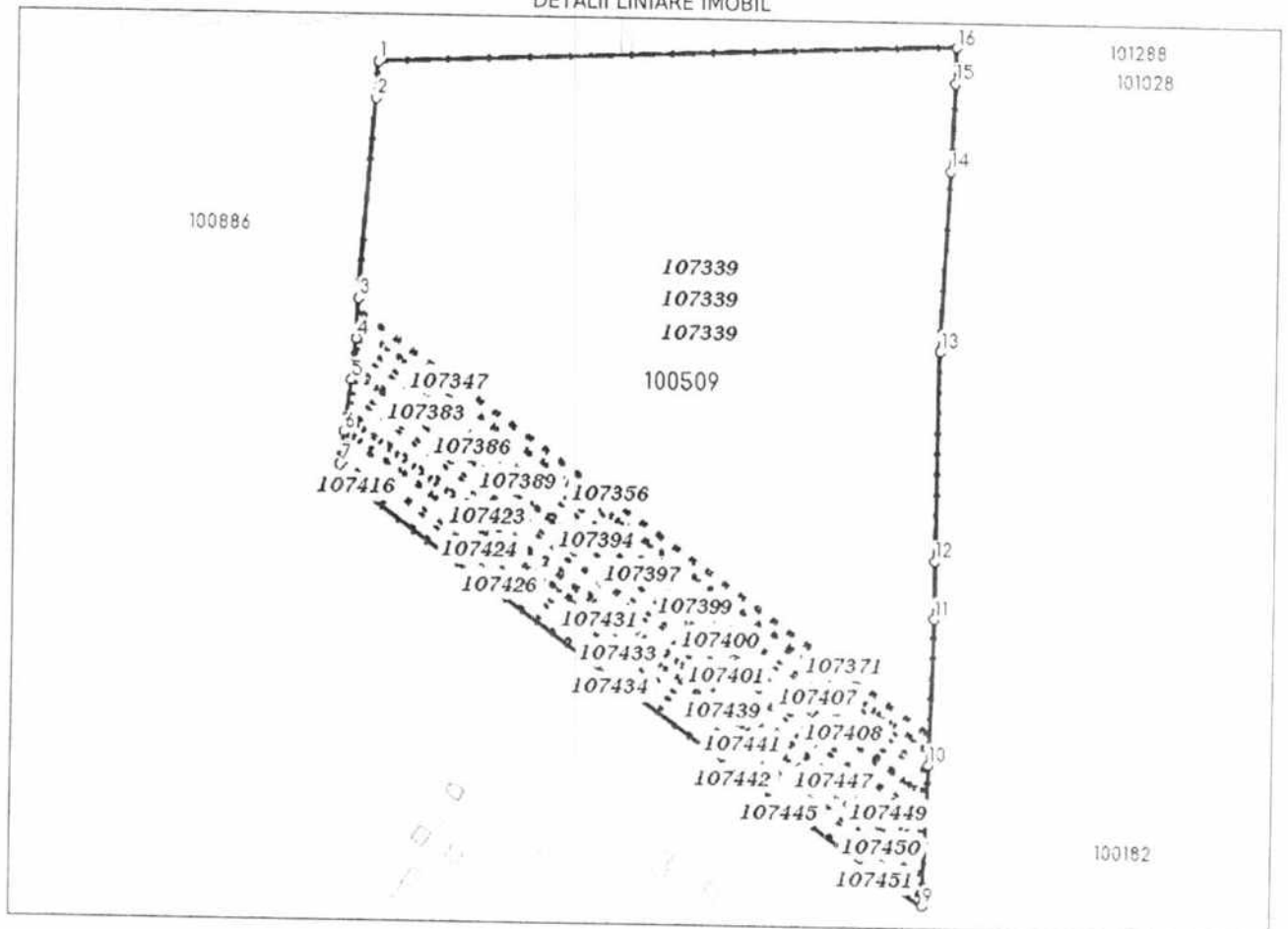
TEREN Partial Intravilan
 Adresa: Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati

Nr. CF vechi: 815
 Nr. cadastral vechi: 1230
 Comuna/Oraș/Municipiu: Tudor Vladimirescu

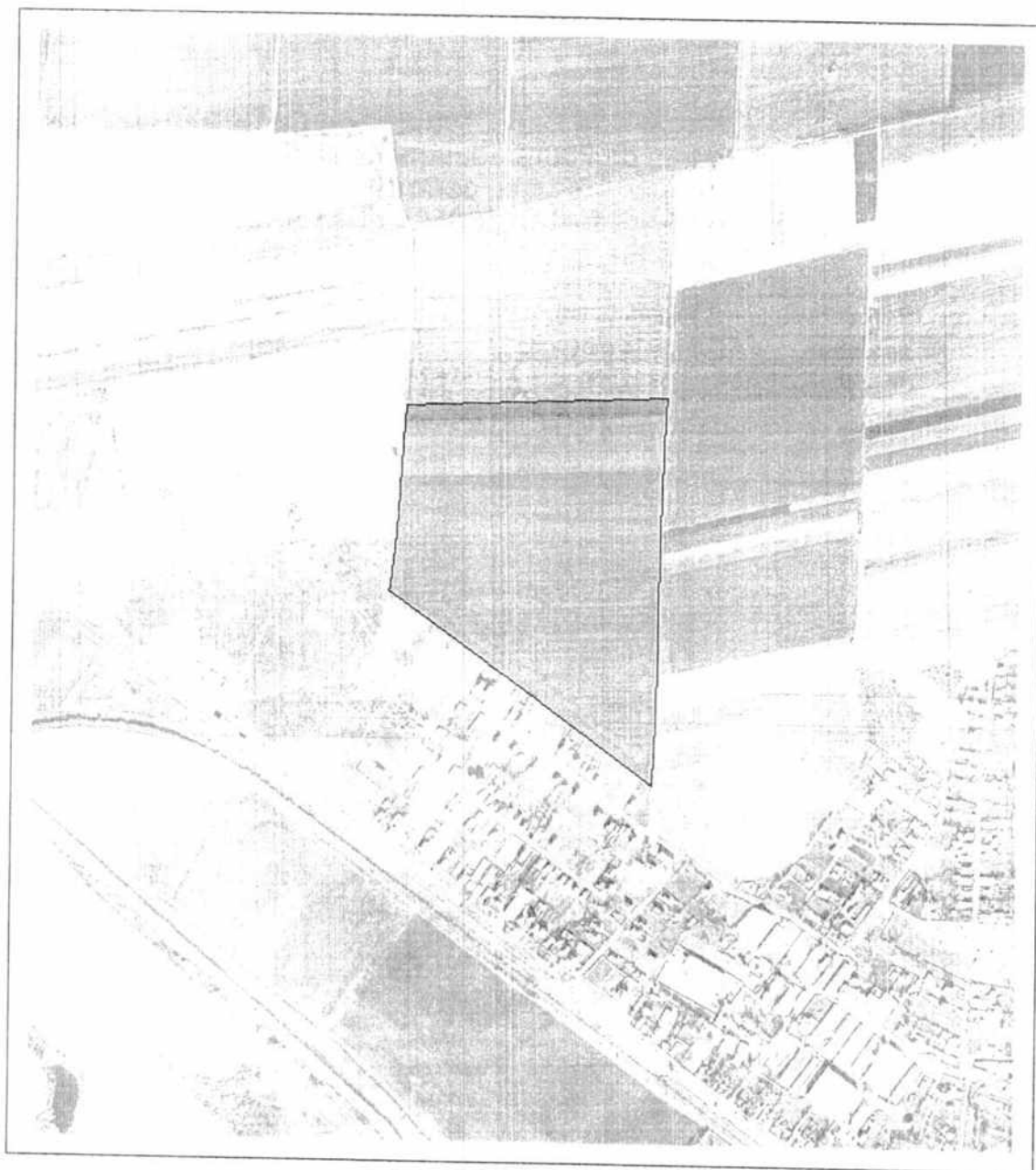
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
100509	247566	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar. Imobil neimprejmuit.

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:10000**



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 5000

Nr. cadastral

107339

Suprafața măsurată a imobilului (mp)

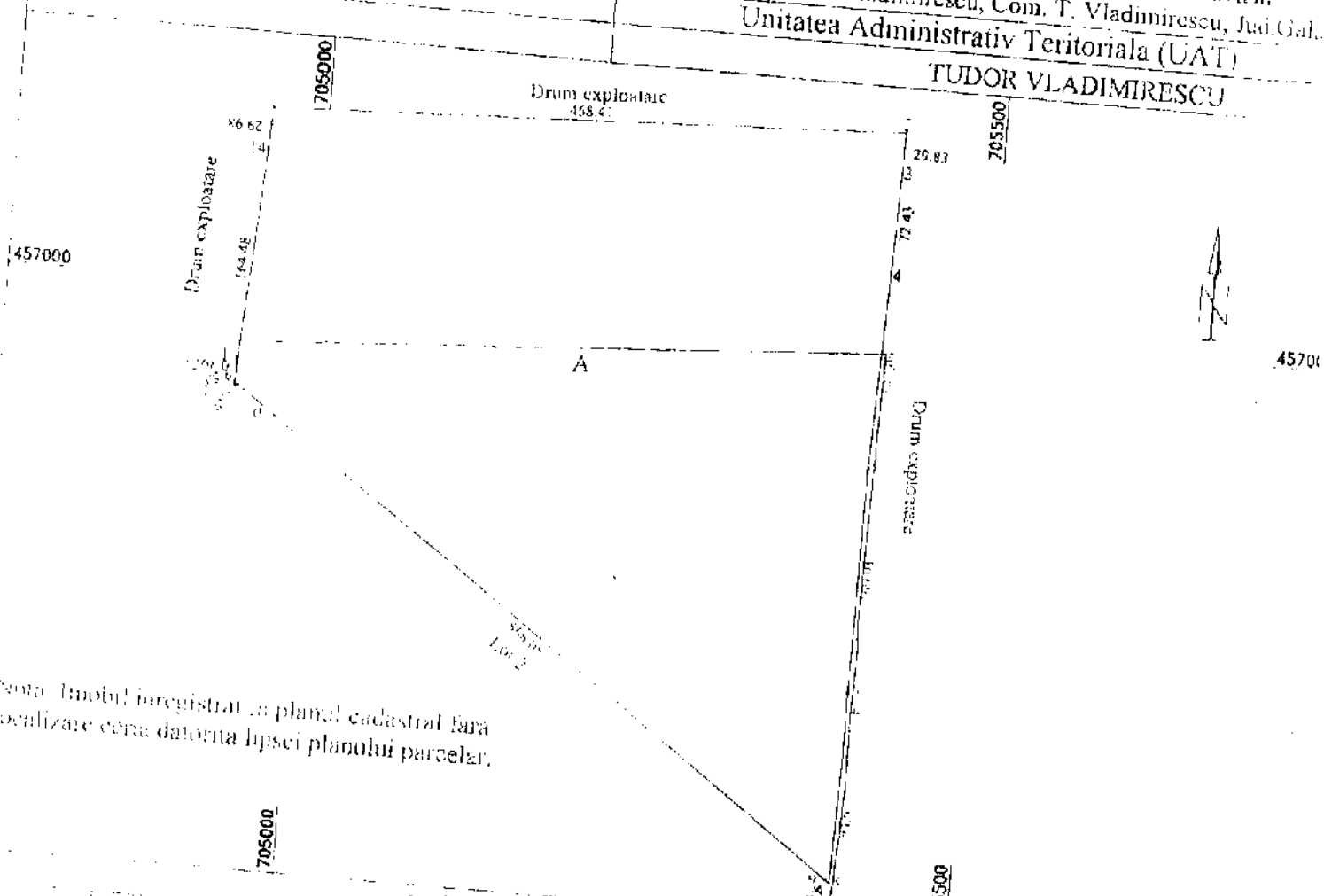
180077 mp

Adresa imobilului

T 21 P 134/2-215 Lot 1 extindere-intravilan
Sat T. Vladimirescu, Com. T. Vladimirescu, Jud. Gal.

Nr. Cartea Funciară

Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
TUDOR VLADIMIRESCU



Nota: Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare cerna datorita lipsei planului parcelar.

A. Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	A	78841 mp-extravilan	Imobil neînprejmut.
2	A	101236 mp-intravilan	
Total		180077 mp.	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafata construita în sol (mp)	Mențiuni

Suprafata totală măsurată a imobilului = 180077 mp
Suprafata din act = mp

Se declara ca aceasta este o copie a planului de amplasament și delimitare a terenului măsurat în teren, care este în conformitate cu planul cadastral și cu planul de amplasament și delimitare din teren.

GeoTOP ENGINEERING SRL
Cămin. Pl. Săria RO-BJ Nr. 1523
PIA BALAN IONICA
Cămin. Pl. Săria RO-BJ Nr. 1523
Bucuresti, Romania

Ionica Balan
Ionica Balan
OCPI, CLASA 3,
SERIA RO-GL-F
NR. 151
2022.12.21
10.26.26 +0200
Semnatura și ștampila

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și parafe

7/10.01.2023

Jiliana Gavrilu

Data:

Stampala OCPI

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
PRIMAR
Nr. 1273 din 16.02.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre 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

Subsemnatul Gheorghe Costel, primarul localității Tudor Vladimirescu, județul Galați în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, rog să dispuneți spre avizare și dispuneți spre avizare și aprobare proiectul de hotărâre 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.

Având în vedere Raportul 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.

Regimul juridic actual al terenului – în administrarea Consiliului local al comunei a comunei Tudor Vladimirescu, conform Ordinului Prefectului județului Galați nr.242/19.09.1997.

Faptul că terenul nu se află în litigiu și nu a fost revendicat în baza legilor fondului funciar sau a altor legi reparatorii.

Avându-se în vedere prevederile art.5, alin.(1) Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

Este necesara avizarea proiectului de hotarare de catre Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați. Fata de cele aratate mai sus proiectul de hotarare anexat este de competenta Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu , județul Galati, de a fi analizat si aprobat in sedinta ordinara.



PRIMAR
Gheorghe Costel

ROMANIA
JUDETUL GALATI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
SECRETAR GENERAL
Nr. 1274 din 16.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

=====

a proiectul de hotărâre 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

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

Avînd în vedere referatul de aprobare al primarului comunei Tudor Vladimirescu,județul Galați privind 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.

Avându-se în vedere prevederile art.333 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare; *Inchirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General a Municipiului București sau a consiliului local.*

Extrasul de carte funciară nr.100509/ comuna Tudor Vladimirescu;

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

Este necesara avizarea proiectului de hotarare de catre Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu,județul Galați.

Fata de cele aratate mai sus proiectul de hotarare anexat este de competenta Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu , județul Galati, de a fi analizat si aprobat in sedinta ordinara.

SECRETAR GENERAL
Săndița Polodeanu

