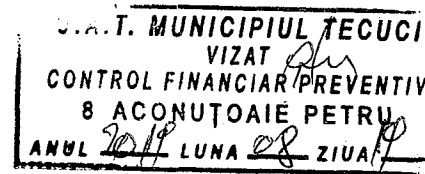


R O M Â N I A  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL TECUCI  
- CONSILIUL LOCAL -  
HOTARAREA NR. 86



Din 19.08 2019

Privind: Constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei suprafețe de teren de 15 mp., în favoarea II Buhoci Sofia pentru amplasarea conductelor aferente proiectului –Extindere rețea apă și de canalizare- bransament apă rece și canalizare.

Inițiator : Catalin Constantin Hurdubae - Primarul municipiului Tecuci, județul Galați;

Număr de înregistrare și data depunerii proiectului: nr. 47715/14.08.2019;

Consiliul local al municipiului Tecuci, județul Galați întrunit în ședință extraordinară în data de 19.08.2019;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al inițiatorului înregistrat sub nr. 47716/14.08.2019;
- raportul de specialitate întocmit de Direcția Arhitect Sef, înregistrat sub nr. 47717/14.08.2019;

- avizele întocmit de comisiile de specialitate nr.1,2,3,4,5 ;
- adresa nr. 38269/27.06.2019 a I.I. individual Buhoci Sofia;
- extras din sistemul electronic de achiziții publice din data de 30.07.2019;
- raport de evaluare nr.61/05.08.2019 Albu Silvia;
- Referatul de motivare a urgenței privind adoptarea în ședință extraordinară, întocmit de către DGE, nr.47129/12.08.2019;

-art.693-694 din Legea 287/2009 privind Codul civil;

- art.129 alin 2 lit C, alin 6 lit a , din OUG 57/2019;

În baza prevederilor:

- art. 139 coroborat cu art.5, lit. cc. din OUG 57/2019;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.-** Se însușește raportul de evaluare nr.61/05.08.2019 – evaluator Albu Silvia, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenului în suprafața de 15 mp, (1m x 15 m între punctele A și B) aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci, CF 109999, în favoarea II Buhoci Sofia pentru amplasarea conductelor aferente proiectului Extindere apa rece și canalizare – bransament apa rece și canalizare edificate pe acest teren identificat conform extrasului de carte funciară și a documentației tehnice cadastrale, ce constituie anexa nr 2 la prezenta hotărâre.

**Art.3** (1) Dreptul de suprafață se acorda pe o perioada de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii prin simplul acord de voință al părților.

(2) În cazul apariției unor proiecte de investiții de interes public, beneficiarul dreptului de suprafață va reamplasa în termen de 30 de zile conductele pe un alt amplasament, operațiune suportată integral de acesta.

**Art.4.** Prețul plătit pentru acordarea dreptului de suprafață asupra terenului va fi 3570 lei ce se va achita la semnarea contractului.

**Art.5.** După aprobarea prezentei hotărâri, în termen de 15 zile se va încheia, în formă autentică, contractul de suprafață și se va preda terenul în baza unui proces verbal de predare/primire.

**Art.6.** Anexele nr.1 și nr.2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7.** Cu data prezentei alte prevederi contrare se abroga.

**Art.8.** Prezenta hotărâre va fi comunicată celor interesați prin grija secretarului municipiului Tecuci.

Președinte de ședință,  
Mirza Vasilescu Cristinel

Constrasemnează pentru legalitate  
Secretar  
Valerica Fotache

**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL GALAȚI**  
**MUNICIPIUL TECUCI**  
**P R I M A R**  
Nr. 477/16 din 14.02. 2019

**REFERAT DE APROBARE**

**Privind: constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei suprafețe de teren de 15 mp., în favoarea II Buhoci Sofia pentru amplasarea conductelor aferente proiectului –Extindere rețea apă și de canalizare-branșament apă rece și canalizare.**

La această data II Buhoci Sofia are în desfășurare o investiție într-un salon de evenimente, situate în tarlăua 47, parcela 162/12/1 , în incinta foste livezi Drăgănești la sud e Stația de carburanți ROMPETROL. Pentru finalizarea investiției este necesar racordarea acestui obiectiv la utilități.

Prin adresa 38269/27.06.2019 II Buhoci Sofia a solicitat acordul pentru proiectul extindere rețele apă rece și canalizare, branșament apă rece și canalizare, proiect propus a fi amplasat parțial în intravilanul municipiului Tecuci și parțial în extravilanul comunei Drăgănești.

Soluția optimă indicată și reprezentanții Apă Canal Galați, operatorul regional al sistemului de apă și canalizare este racordarea investiției la rețelele situate în imediata apropiere a stației de epurare.

Proiectul ce urmează a fi realizat urmează traversează proprietatea municipiului Tecuci CF 109999, pentru care se impune acordarea unui drept de suprafață cu titlu oneros.

Pentru implementarea proiectului în forma prezentată este necesar acordul consiliului local iar dreptul de suprafață oferă posibilitatea încheierii unui contract cu titlu oneros care să asigure pe o perioadă determinată , folosința contra cost a terenului aflat în domeniul privat al municipiului Tecuci.

Pentru a veni în sprijinul investitorului ce are afaceri și în municipiul Tecuci, consider oportun emiterea acordului și constituirea dreptului de suprafață pentru suprafața de 15mp (15 m x 1 m) teren aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci, reprezentat în plan între punctele A și B

În aceste condiții supun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma propusă.

**P R I M A R,**  
Catalin Constantin ~~Hurdubae~~

**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL GALAȚI**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI TECUCI**  
**DIRECTIA ARHITECT SEF**  
Nr. 47717 din 14.08. 2019

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Privind :constituirea unui drept de superficcie cu titlu oneros asupra unei suprafețe de teren de 15 mp,, în favoarea II Buhoci Sofia pentru amplasarea conductelor aferente proiectului –Extindere rețea apă și de canalizare- bransament apă rece și canalizare.

Terenul ce face obiectul proiectului de hotărâre este situat in sudul municipiului Tecuci, aparține domeniului privat al municipiului conform CF 109999

Potrivit prevederilor art. 129 alin 2 lit C din OUG nr.57/2019, consiliul local administrează domeniul public și privat al localității.

Dreptul de superficcie așa cum este prevăzut la art.693 din Legea 287/2009 privind Codul civil este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință.

Prețul a fost stabilit conform Raportului de evaluare nr.61/05.08.2019 evaluator Albu Silvia.

Terenul nu face obiectul legilor restituirii proprietăților.

Față de aceste precizări, considerăm că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de legalitate .

Arhitect Sef

arh.Vasilica Craeiun

Șef serviciu ADPP,

ing.Lucian Gradea

**ALBU SILVIA**  
◆ **EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE**  
Tel/fax : 0236/810094 ; 0727743395;

## RAPORT DE EVALUARE

Nr. 61/05.08.2019

Teren situat in Tecuci ,str.1 Decembrie 1918,zona statiei de epurare-15 mp

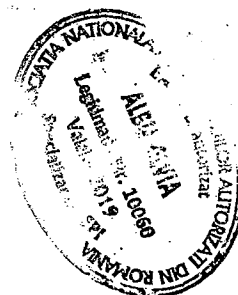
**VALOARE TEREN -15 MP=750 EUR;3550 LEI;50 EUR/MP**

**Beneficiar:UAT TECUCI**

**Solicitant: UAT TECUCI**

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al CABINET INDIVIDUAL EXPERT CONTABIL ALBU SILVIA si al destinatarului – UAT TECUCI*

05 August 2019



## **SINTEZA EVALUARII**

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară situată în Tecuci, str.1 DECEMBRIE 1918, ZONA STATIEI DE EPURARE, în suprafața totală de 15 mp teren, având categoria de folosință curți construcții, proprietatea UAT TECUCI.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru terenul în suprafața de 15 mp.

Valoarea 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 Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE, ediția 2015:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINȚA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE (IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

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

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Generalități* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză; (3) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

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

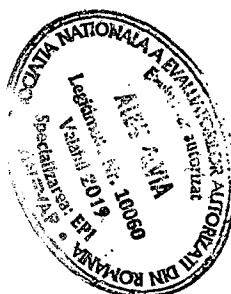
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la un imobil;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată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

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

*Cu stimă,*

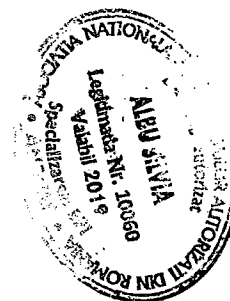
*Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR*

*Expert Evaluator EPI*



# CUPRINS

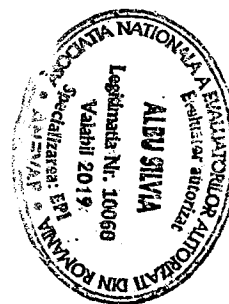
SINTEZA EVALUARII .....	2
DECLARATIE DE CONFORMITATE .....	4
<b>1. GENERALITATI.....</b>	<b>5</b>
1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.....	5
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate .....	5
1.3 Data estimarii valorii .....	5
1.4 Moneda raportului. ....	5
1.5 Standardele aplicate .....	5
1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii).....	5
1.7 Clauza de nepublicare.....	6
1.8 Responsabilitatea față de terți.....	6
1.9 Ipoteze și conditii limitative .....	7
1.9.1 Ipoteze.....	7
1.9.2 Condiții limitative: .....	7
<b>2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>8</b>
<b>3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI .....</b>	<b>9</b>
3.1 Clientul.....	9
3.2 Proprietarul.....	9
3.3 Dreptul de proprietate.....	9
<b>4. EVALUAREA IMOBILULUI.....</b>	<b>9</b>
4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii .....	9
4.2 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare .....	10
4.4.1 Abordarea prin capitalizarea veniturii .....	Error! Bookmark not defined.
4.4.2 Abordarea prin comparatia directa.....	.....
<b>5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI .....</b>	<b>11</b>



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI



## 1. Generalitati

### 1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara situata in Tecuci ,str.1 DECEMBRIE 1918,ZONA STATIEI DE EPURARE,in suprafata totala de 15 mp,avand categoria de folosinta curti constructii , apatinand domeniului privat al Municipiului Tecuci .

Prezentul Raport de evaluare se adresează *UAT TECUCI* in calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului asa cum este aceasta definita in Standardul International de Evaluare, editia 2015 IVS Cadrul general.

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

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

#### 1.3 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor pana la data de 05.08.2019, 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 august 2019.

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR la data de referinta 05.08.2019, avand in vedere cursul de referinta de 4,7334 RON/EUR.

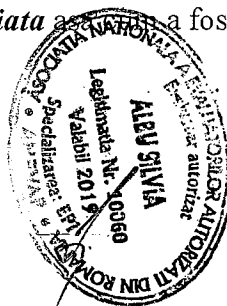
### 1.5 Standardele aplicate

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE, editia 2015:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINTA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE(IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

### 1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii)

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





## Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- discuții purtate cu reprezentanții UAT TECUCI.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

## Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

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

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

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

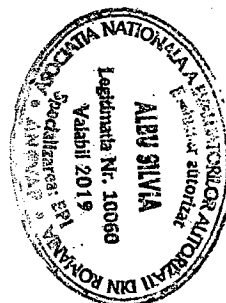
Documentele și informațiile referitoare la imobilul aparținând UAT TECUCI au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții acestuia. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în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

### 1.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 1.8 Responsabilitatea față de terți

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



## 1.9 Ipoteze și condiții limitative

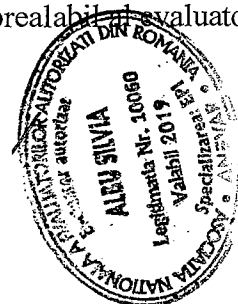
Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții UAT TECUCI și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții UAT TECUCI, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### 1.9.2 Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

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

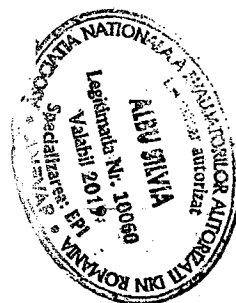
In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, agricole, speciale). Acestea, la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

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

Analistii imobiliari privesc cu optimism anul 2019 și se așteaptă ca investițiile pe piața imobiliară să fie reluate în a doua jumătate a lui 2019.

Și tot ei avertizează că reluarea activității pe piața imobiliară nu înseamnă revenirea la prețurile frenetice cu care am fost obișnuiți înainte de instalarea crizei imobiliare, ci la creșterea numărului de tranzacții.

### Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate



Imobilul se afla in TECUCI, str.1 DECEMBRIE 1918, ZONA STATIEI DE EPURARE, jud. Galati, in zona centrala a orasului .

### **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 municipiul TECUCI, jud. Galati.

### **Analiza ofertei competitive**

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

### **Echilibrul pietei**

In prezent cererea de proprietati similare in municipiul TECUCI este mai mica decat oferta existenta pe piata. In contextul economic actual piata imobiliara se afla pe un trend de scadere. Pe piata de proprietati similare 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. Valoarea de piata a terenurilor in zona se situeaza intre 45-55 EUR/mp.

## **3. Dreptul de proprietate asupra imobilului**

### **3.1 Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea U.A.T Tecuci.

### **3.2 Proprietarul**

UAT TECUCI.

### **3.3 Dreptul de proprietate**

Pentru imobilul evaluat nu au fost prezentate urmatoarele documente :

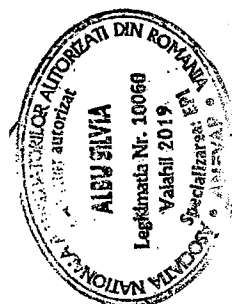
Extras de carte funciara 8321/29.03.2018.

Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil.

## **4. Evaluarea imobilului**

### **4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii**

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizarii veniturilor si comparatiei directe.



#### 4.2 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare

Imobilul se afla in TECUCI, str.1 DECEMBRIE 1918, ZONA STATIEI DE EPURARE, jud. Galati, in zona periferica a orasului.

#### Descriere amplasament, suprafete

Proprietatea imobiliara de evaluat este amplasata in TECUCI, fiind situata pe un teren plan.

Cladirile nu fac obiectul evaluarii.

Terenul in suprafata de 15 mp pentru care s-a solicitat evaluarea are numarul cadastral 109999 si face parte dintr-un total de 12.795 mp .

#### 4.3. Abordari in evaluare

##### Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

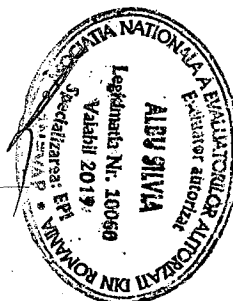
Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața locuințelor, a spațiilor comerciale, a spațiilor administrative, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Practic, tinand cont de tipul terenului si de amplasarea acestuia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de teren pentru curti constructii. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este permisibila legal;**
- **indeplineste conditia de fizic posibila.**
- **este fezabila financiar.**
- **este maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

#### ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

In abordarea prin metoda comparatiilor directe ,evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati similare si compararii acestora cu proprietatea in cauza si care au fost instrainate recent .



Elementele de comparatie sunt testate cu realitatea de pe piata pentru a estima care elemente sunt sensibile la schimbare si cum aceasta schimbare afecteaza valoarea.

In urma informatiilor obtinute atat de la proprietarii de spatii de terenuri cat si de la agentile imobiliare si mass media locala a rezultat ca un ultima luna in zona TECUCI sunt in negocieri avansate pentru vanzare sau inchiriere un numar de 4-5 proprietati similare.

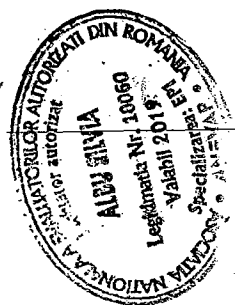
## 5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este:

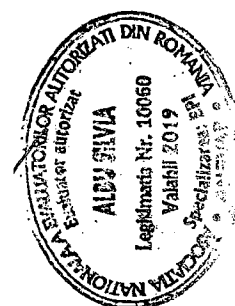
**TOTAL TEREN -15 MP=375 EUR;1.775 LEI**

la cursul de 4,7334 lei/EUR, valabil la data evaluarii.

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI



Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1 <sup>€</sup>	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	15,00	6.000	1.143	3.500	1.300
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		14,00	19,00	10,00	12,00
<b>Drepturi de proprietate</b>	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		14	19	10	12
<b>Conditii vanzare (-5% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,70	0,95	0,50	0,60
Pret corectat		13,30	18,05	9,50	11,40
<b>Localizare</b>	periferic	periferic	periferic	periferic	periferic
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		13,30	18,05	9,50	11,40
<b>Acces</b>	asfalt	drum neasfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat
Valoarea corectiei (%)		30%	30%	30%	30%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		4	5	3	3
Pret corectat		17,29	23,47	12,35	14,82
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	curti constructii	arabil	arabil	arabil	arabil
Valoarea corectiei (eur/mp)		9	6	6	7
Pret corectat		25,94	29,33	18,53	22,23
<b>Utilitati</b>	toate in zona	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		6,48	7,33	4,63	5,56
Pret corectat		32,42	36,66	23,16	27,79
<b>Suprafata</b>	15,00	6.000	1.143	525	1.300
Corectie procentuala		25%	25%	25%	25%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		8,10	9,17	5,79	6,95
Pret corectat		40,52	45,83	28,95	34,73
deschidere la drum asfaltat	da	nu	nu	nu	nu
Corectie procentuala		10%	10%	10%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		4,05	4,58	2,89	3,47
Pret corectat		44,58	<b>50,41</b>	31,84	39,32
Total corectie bruta		31,98	<b>33,31</b>	22,84	27,41
			total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	<b>50</b> EUR/mp			
S teren = 15 mp		<b>750 €</b>	<b>3.550</b> LEI		



## ANEXA nr.2

## ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA

Suprafata teren	mp	<b>15,00</b>
suprafata inchiriabila	mp	15,00
chirie unitara	E/mp	0,75
Chiria lunara (EUR/luna)		<b>11,25</b>
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		135
Total VBP (eur/an)		135
Grad de ocupare		100%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		135
Total VBE (EUR/an)		135
Cheltuieli exploatare		0
- impozit	0,4%	1
- asigurare	0,0%	0
- alte cheltuieli	3,0%	4
Total cheltuieli		5
Chirie anuala bruta		130
Impozit pe profit	16,0%	21
Venit net efectiv (EUR/an)		110
Total VNE (EUR/an)		110
Rata de capitalizare		12%
Valoare proprietate (teren)		913
Valoare constructie (deviz)		0
<b>Valoare reziduala teren</b>	<b>EUR</b>	<b>913</b>
rotund		<b>910 €</b>
Valoare unitara teren	EUR/mp	<b>61</b>

1 EURO/MP





## **DOCUMENTATIE TEHNICĂ CADASTRALĂ**

*PENTRU CORPUL DE PROPRIETATE SITUAT LA ADRESA:*

**Mun. Tecuci,  
Str. 1 Decembrie 1918,  
Statia de Epurare si Transporturi,  
Jud. Galati**

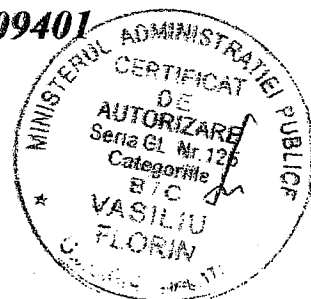
**Proprietari: Consiliul Local Tecuci**

**INTOCMIT:**

***P.F.A.- Vasiliu Florin***

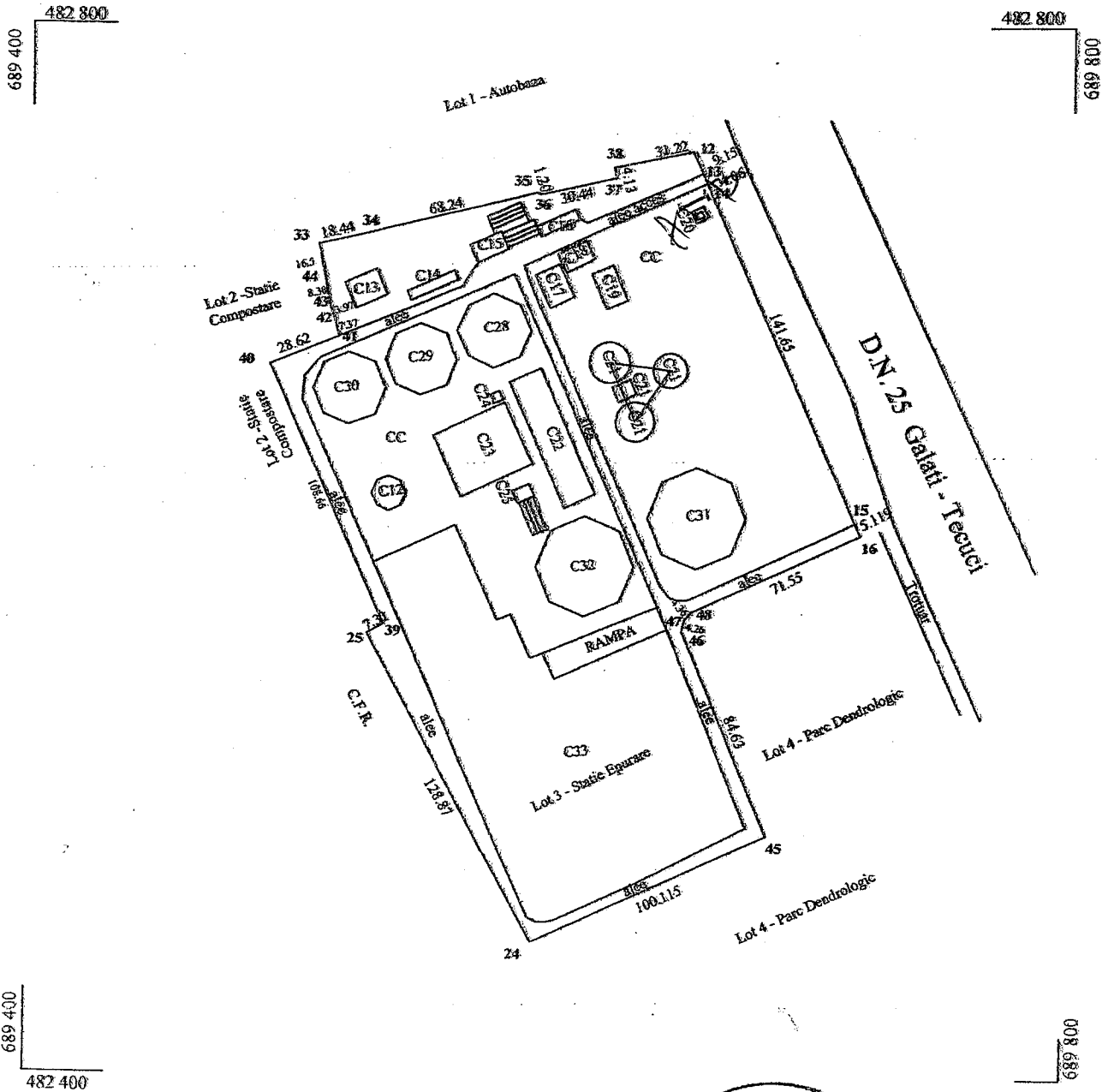
***Telefon: 0236 816186***

**0766 409401**

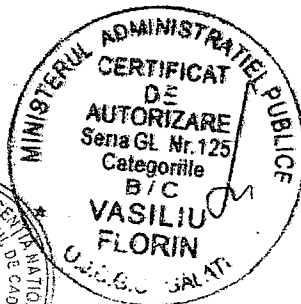
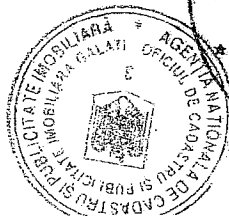


**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
**scara : 1 : 2500**

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
9260	40 588	Str. 1 Decembrie 1918 Statia de Epurare si Transp.- lot 3 - Statia Epurare	
Cartea Funciara nr.		UAT	Tecuci



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați  
 Nume și Prenume: **NECHITA COSTINEL**  
 Funcția: **INSPECTOR CADASTRU SENIOR**



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
scara : 1 : 2500


A. Date referitoare la teren				
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare ( lei)	Mentuni
1	Cc	35 398		Imprejmuire cu gard
1	A	5 190		Imprejmuire cu gard
Total		40 588		

A. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare ( lei)	Mentuni	garaj
C12	121			statie pompe 6
C13	138			magazie
C14	74			magazie
C15+16	350			statie pompe 1
C17	140			pavilion administrativ
C18	96			post transformare
C19	128			centrala termica
C20	25			punct monitorizare calitate aer
C21	555			statie biogaz nefinalizata
C22	691			bazin aerare
C23	780			bazin aerare
C24	13			statie pompe
C25	111			statie pompe
C28	564			bazin decantare primar
C29	547			bazin decantare primar
C30	547			bazin decantare primar
C31	1 039			bazin decantare secundar
C32	1 039			bazin decantare secundar
C33	10 844			platforma uscare
Total	17 802			

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STERO 1970		
Punct	X	Y
33	482 717.012	689 509.133
34	482 720.981	689 327.142
35	482 736.854	689 593.505
36	482 736.132	689 594.465
37	482 742.384	689 624.259
38	482 746.444	689 623.474
12	482 752.817	689 654.038
13	482 744.476	689 637.797
14	482 740.779	689 659.464
15	482 611.916	689 718.273
16	482 607.295	689 720.473
48	482 577.684	689 655.336
47	482 574.333	689 652.546
46	482 570.170	689 651.633
45	482 492.686	689 685.672
24	482 451.704	689 594.329
25	482 568.580	689 529.145
39	482 572.047	689 535.576
40	482 671.076	689 490.838
41	482 681.864	689 517.370
42	482 688.996	689 515.501
43	482 692.718	689 514.126
44	482 700.871	689 512.561
Suprafata totala masurata = 40 588 mp		
Suprafata din act = 40 588 mp		

Executant

Semnatura si parafa



Se confirma suprafata din masuratori  
Introducerea imobilului in baza de date

Parafa  
Semnatura si data  
Stampila BCPI

2024/16.03.09  
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați  
 Nume și Prenume: NECHITA COSTINEL  
 Funcția: INSPECTOR CADASTRU SENIOR



Anexa nr 2 la HCL nr : 86 / 19.08.20



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109999 Tecuci

Nr. cerere	8321
Zis	29
Luna	03
Anul	2018

Cod verificare

100660394932

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Inbravilan

Adresa: Loc. Tecuci, Str.1 Decembrie 1918, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	109999	12.795	STATIA DE EPURARE SI TRANSPORT LOT 1 AUTOBAZA

**Construcții**

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	109999-C1	Loc. Tecuci, Str.1 Decembrie 1918, Jud. Galati	S. construita la sol:232 mp; birouri
A1.2	109999-C2	Loc. Tecuci, Str.1 Decembrie 1918, Jud. Galati	S. construita la sol:36 mp; punct tehnic
A1.3	109999-C3	Loc. Tecuci, Str.1 Decembrie 1918, Jud. Galati	S. construita la sol:1254 mp; hala reparatii+atelier
A1.4	109999-C4	Loc. Tecuci, Str.1 Decembrie 1918, Jud. Galati	S. construita la sol:507 mp; hala reparatii

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>8321 / 29/03/2018</b>	
Act Normativ nr. Hotarare nr.347, din 18/04/2012 emis de Guvernul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 109999 a imobilului cu numarul cadastral 109999/Tecuci, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 105352 inscris in cartea funciara 105352;
Ordin nr. 34, din 31/01/2008 emis de Prefectul Jud. Galati (Hotararea de Guvern nr.562/05.06.2002 insotita de Anexa nr.3 ce cuprinde inventarul bunurilor care apartin domeniului public al mun.Tecuci publicata in M.O. nr.605 bis/15.08.2002, act de lotizare aut. nr.1698/19.03.2009 de BNP C.T. Mendilui);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TECUCI	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105352/Tecuci, inscrisa prin incheierea nr. 2369 din 20/03/2009; (provenita din conversia CF 11216)	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI TECUCI	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105352/Tecuci, inscrisa prin incheierea nr. 2369 din 20/03/2009;	
Act Administrativ nr. 67764, din 27/11/2017 emis de Primaria Mun. Tecuci;	
B4	se actualizeaza informatiile tehnice conform documentatiei cadastrale receptionata sub nr. 29035/22.11.2017 de OCPI Galati
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105352/Tecuci, inscrisa prin incheierea nr. 29035 din 16/11/2017;	

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14,291	2	3	24,589
3	4	7,633	4	5	6,825
5	6	19,339	6	7	23,371
7	8	14,121	8	9	24,078
9	10	28,017	10	11	23,616
11	12	11,086	12	13	3,414
13	14	13,96	14	15	11,603
15	16	14,763	16	17	24,607
17	18	1,793	18	19	61,244
19	20	28,373	20	21	3,125
21	22	9,032	22	23	17,411
23	24	8,862	24	25	7,429
25	26	18,442	26	27	68,235
27	28	1,201	28	29	30,442
29	30	4,134	30	31	31,221
31	32	6,361	32	1	10,519

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție scara 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. 222.

Data soluționării,

04.04.2018

Data eliberării,

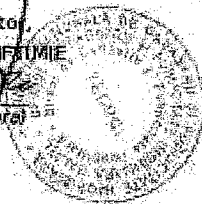
/ /

Asistent Registrator  
VERONICA MIOARA IFTIMIE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



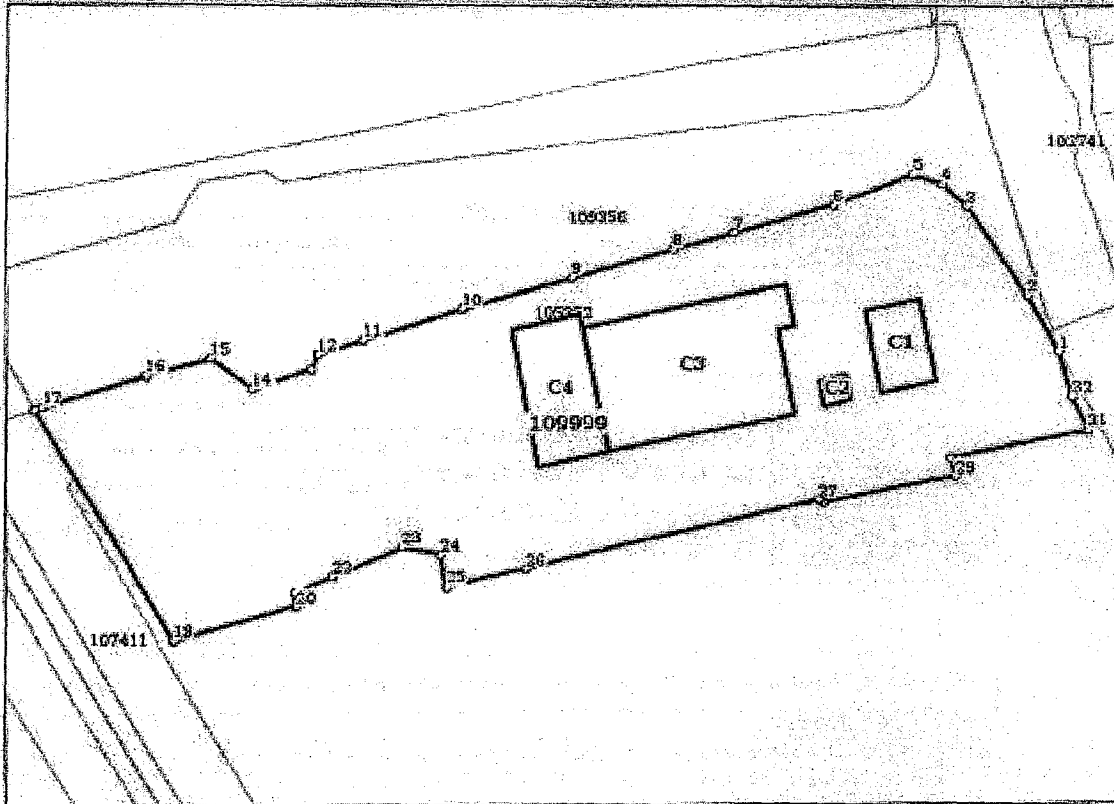
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109999	12.795	STATIA DE EPURARE SI TRANSPORT LOT 1 AUTOBAZA

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Inscripție	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	12.795	-	-	-	Stația de epurare și transport lot 1 autobaza

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	109999-C1	construcții administrative și social culturale	232	Cu acte	S. construită la sol: 232 mp; birouri
A1.2	109999-C2	construcții industriale și edilitare	36	Cu acte	S. construită la sol: 36 mp; punct tehnic
A1.3	109999-C3	construcții industriale și edilitare	1.254	Cu acte	S. construită la sol: 1.254 mp; hala reparatii+atelier
A1.4	109999-C4	construcții industriale și edilitare	507	Cu acte	S. construită la sol: 507 mp; hala reparatii