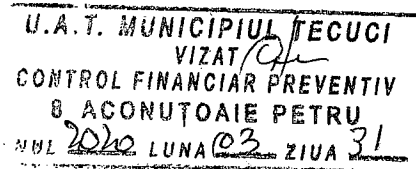


ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL TECUCI
- CONSILIUL LOCAL -

HOTARÂREA Nr. 35
Din 31.03. 2020



Privind : aprobarea vânzării directe a unui imobil (teren), aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situat în str. Regele Ferdinand I, nr.6

Inițiator : Cătălin Constantin Hurdubae , Primarul municipiului Tecuci, județul Galați;

Număr de înregistrare și data depunerii proiectului: 18084 din 19.02.2020 ;

Consiliul local al municipiului Tecuci, județul Galați, întrunit în ședință în data de 31.03. 2020;

Având în vedere

- Referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrată sub nr. 18085 din 19.02.2020;
 - raportul de specialitate întocmit de Serviciul ADPP, înregistrat sub nr.18086 din 19.02.2020.
 - rapoartele de avizare întocmite de comisiile de specialitate 1/2,5 ;
 - cererea doamnei Daniș Marilena, înregistrată cu nr. 58320/2019.
 - art.129 alin 2 lit. C , alin 6 lit. B și art. 364 din OUG 57/2019;
 - Raport de evaluare nr.9 din 17.01.2020 evaluator Albu Silvia,
- În baza prevederilor:
- art.139 coroborat cu art.5, lit. dd. din OUG nr.57/2019

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr.9 din 17.01.2020 întocmit de evaluator Albu Silvia conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2. Se aprobă vânzarea directă a unui imobil(teren)cu suprafața de 400 mp, situat în municipiul Tecuci, str. Regele Ferdinand I, nr.6, identificat conform cărții funciară nr. 102765- anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.3. Valoarea terenului, conform Raportului de evaluare nr. 87/01.11.2019, întocmit de evaluator Albu Silvia este 10.400 euro + TVA, transformat în lei la cursul zilei.

Art.4. Cu data prezentei se abrogă orice prevederi contrare.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire prin grija primarului municipiului Tecuci.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată celor interesați prin grija secretarului municipiului Tecuci.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
Jr. Valerica Fotac

R O M Â N I A
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL TECUCI
P R I M A R

Nr. 18085 din 19.02 . 2020

REFERAT DE APROBARE

Privind : aprobarea vânzării directe a unui imobil (teren), aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situat în str. Regele Ferdinand I, nr.6

Terenul ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre face parte din domeniul privat al Municipiului Tecuci, este situat în nordul municipiului Tecuci, str. Regele Ferdinand I, nr.6, teren în suprafață de 400 mp. Terenul se află într-o zonă de locuințe în plină dezvoltare pentru tineri, a fost concesionat conform Contractului de concesiune nr. 92855/07.09.2011, având edificata construcția de locuit..

Prin cererea nr. 58320/2019. doamna Daniș Marilena domiciliată solicită cumpărarea terenului aferent construcției.

În aceste condiții propun vânzarea directă a terenului situat în Str. Regele Ferdinand I, nr.6.

P R I M A R,

Ing. Cătălin Constantin Hurdubae

R O M Â N I A
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL TECUCI
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Nr. 18086 din 19.02, 2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind : aprobarea vânzării directe a unui imobil (teren), aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situat în str. Regele Ferdinand I, nr.6

Bunul imobil (teren) propuse spre vânzare aparține domeniului privat al municipiului Tecuci, înscris în cartea funciară nr. 102765.

Potrivit prevederilor art.129 alin 2 lit. C și art. 6 lit. B din OUG 57/2019, consiliile locale hotărăsc cu privire la vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al localității. În conformitate cu art. 364 din OUG 57/2019 prin excepție de la prevederile art. 363 alin 1. În cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de buna credință beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcției.

Prețul de vânzare se stabilește în baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local, acesta fiind de 26 euro mp +TVA, conform Raportului de evaluare nr.9 din 17.01.2020, transformat în lei la cursul zilei.

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

Șef Serviciu ADPP,
Ing. Lucian Gradea

Consilier superior,
Baraș Vasile Cezar



MUNICIPIUL TECUCI
PRIMĂRIE
Nr. 58320
Ziua 09 Luna 10 Anul 2019

Nr. _____ / _____
Nr. tel. _____

DOMNULE PRIMAR,
AL U.A.T. MUNICIPIUL TECUCI

Subsemnatul/Subsemnata/Subsemnatii: DANIS MARILENA

Domiciliat în _____ strada _____
nr. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____

Solicit/Solicitam:

COMPARAREA TERENULUI SITUAT PE STR. REGELE
FERDINANDA I, NR. 6, TECUCI, TEREN PE CARE L-AM
CONCESSIONAT IN ANUL 2011 SI SA INFIPT.
D. LOCUINTA.

Pentru cele de mai sus, vin/venim cu urmatoarele argumente si dovezi:

PROCES VERBAL RECEPTIE LA TER. MIN. TER. LUCEA EL. OP.
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE, EXTRAS CARTE FUNCIARA.
COPIE S.I.

In sustinerea acestora aduc/ducem martori pe:

Ca temei legal pentru ceea ce am solicitat, invoc urmatoarele acte normative: (Legi, Ordonante si Hotarari de Guvern, Hotarari ale Consiliului Local Tecuci, Hotarari Judecatoresti):

Data:

Semnatura/Semnături:

09.10.2019

"Subsemnatul¹ _____ imi exprim, in mod liber, acordul pentru prelucrarea de catre functionarii Primariei Tecuci, a urmatoarelor date cu caracter personal: nume, prenume, CNP, domiciliul _____ etc.² Declar ca prezentul consimtamant a fost exprimat, iar prelucrarea datelor mele cu caracter personal se face in scopul _____³. Am fost informat cu privire la dreptul meu de a-mi retrage in orice moment consimtamantul si despre faptul ca retragerea consimtamantului nu afecteaza legalitatea prelucrării efectuate pe baza consimtamantului înainte de retragerea acestuia".

¹ - nume si prenume;

² - se indica datele strict necesare pentru scopul prelucrării;

³ - se indica scopul concret.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102765 Tecuci



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tecuci, Nr. 6, Jud. Galati, str. Regele Ferdinand I, nr. 6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102765	400	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102765-C1	Loc. Tecuci, Nr. 6, Jud. Galati, str. Regele Ferdinand I, nr.6	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:117 mp; P+1,suprafata desfasurata = 234 mp
A1.2	102765-C2	Loc. Tecuci, Nr. 6, Jud. Galati, str. Regele Ferdinand I, nr.6	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8905 / 13/07/2011		
Act Notarial nr. 3419, din 11/07/2011 emis de BNP IB Manoliu (Act de dezmembrare și Contract de vânzare cumparare);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 102765 a imobilului cu numarul cadastral 102765/Tecuci, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 102711 inscris in cartea funciara 102711;	A1
Act Normativ nr. 1262, din 18/10/2005 emis de Guvernul Romaniei (-Hotarare, Hotarare nr.52 din 31.03.2011 emisa de Consiliul Local Tecuci, Protocol de predare preluare incheiat la data de 22.12.2005 incheiat intre Ministerul Apararii Nationale-UM-02542 Focsani și Consiliul Local Tecuci);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TECUCI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102711/Tecuci, inscrisa prin Incheierea nr.-7070 din 03/06/2011;	A1
25507 / 23/10/2018		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 81308, din 04/10/2018 emis de Primaria Mun. Tecuci; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala și adresa nr. 82534, din 12/10/2018 emis de Primaria Mun. Tecuci;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu juridic edificare, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) 2) oun comun	A1.1, A1.2
B4	se actualizeaza informatiile cadastrale cu privire la adresa imobilului conform documentatiei cadastrale receptionata sub nr. 25507/24.10.2018 de OCPI Galati	A1, A1.1, A1.2

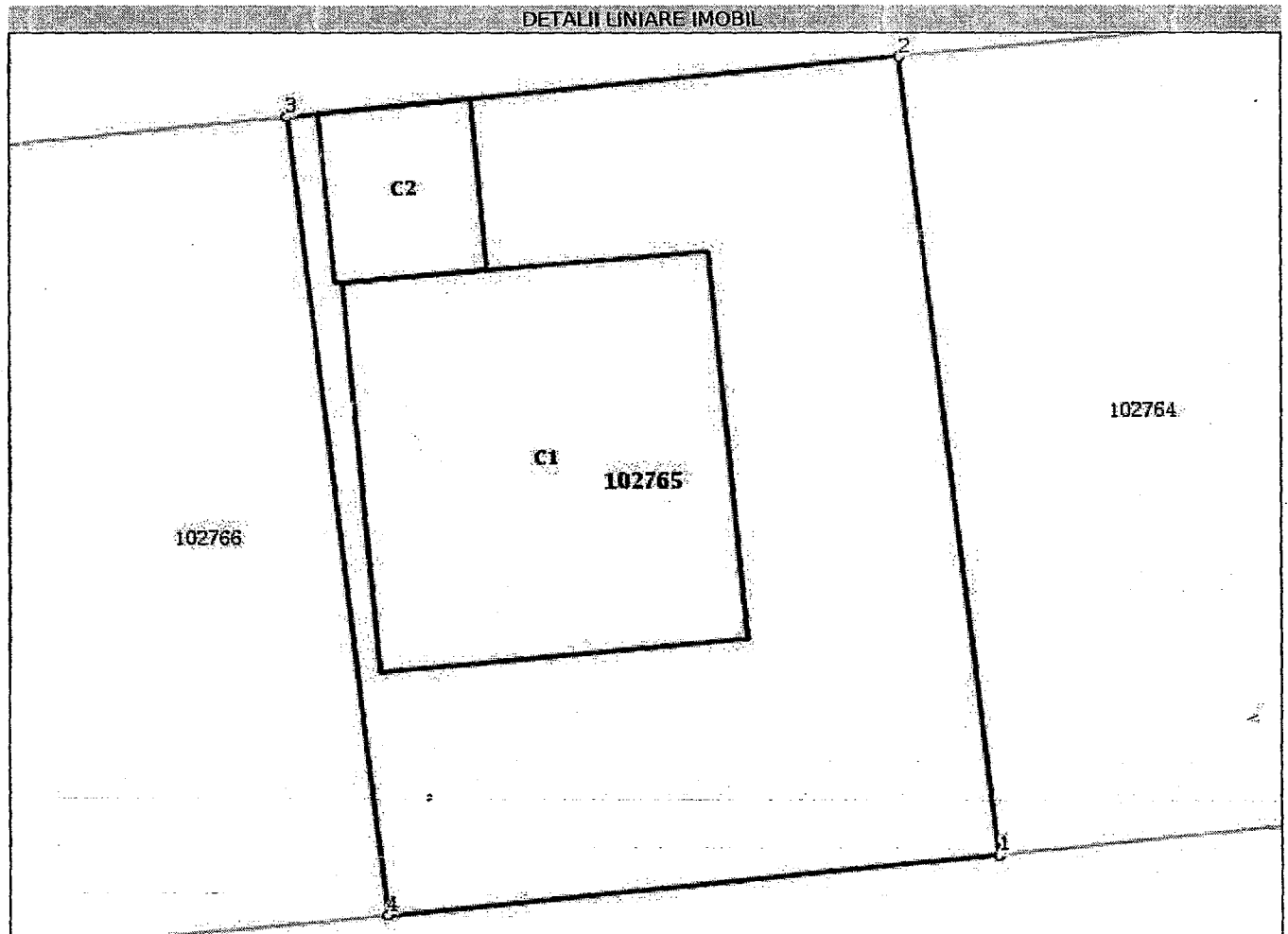
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
30537 / 14/06/2016		
Act Administrativ nr. 92855, din 07/09/2011 emis de Primaria Mun. Tecuci (Contract de concesiune; Proces verbal nr. 92857/07.09.2011 eliberat de Primaria Mun. Tecuci);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioada de 49 ani 1)	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102765	400	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	400	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	102765-C1	construcții de locuințe	117	Cu acte	S. construită la sol: 117 mp; P+1, suprafața desfășurată = 234 mp
A1.2	102765-C2	construcții anexa	Din acte: 19 Masurată: 21	Cu acte	S. construită la sol: 21 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	22.997
2	3	17.399
3	4	22.998

**APROB ADMITEREA/RESPINGEREA
INVESTITOR**

ulbca
INVESTITOR: DANIȘ MARILENA

Municipiul Tecuci, str. Vasile Alecsandri, nr. 4A, b. Z2, sc. 2, ap. 10

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 24 din 12. 03. 2018

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției **construire locuință**, strada **Regele Ferdinand I nr. 6**, bl. _____, ap. _____, executată în cadrul contractului nr. _____ încheiat între _____ și între _____ pentru lucrările de construire.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

adresa administrativă – **municipiul Tecuci, strada Regele Ferdinand I nr. 6**

număr cadastral/ număr topografic **102765**

număr carte funciară **102765**

2. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. **168 din 26.07.2016**, eliberată de Primăria Municipiului Tecuci la data de **26.07.2016**, cu valabilitate până la data **08.09.2018**.
3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data **07.11.2017** până la data **12.03.2018**, fiind formată din :

1. Daniș Marilena - președinte

2. Cortoan Ioan - membru

3. Dragomir Cornel - membru

4. Brăescu Valentin - membru

5. Ing. Pop Ioan - reprezentant Primăria Municipiului Tecuci

4. Au mai fost prezenți : (nume și prenume, calitate, semnătura)

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

5. Secretariatul a fost asigurat de _____ diriginte de santier autorizat în domeniul /domeniile _____, autorizație nr. _____

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor :

6.1 Capacitățile fizice realizate : **construire locuință**

6.2. Nu au fost remediate aspecte consemnate în Procesul verbal de suspendare a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor

celina *oana* *ulbca*

topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa 1 la prezentul proces verbal - **nu este cazul**

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și stingerii incendiilor cuprinse în lista din anexa 2 la prezentul proces verbal - **nu este cazul**

6.4. Lucrările cuprinse în lista din Anexa nr. 3 la prezentul proces verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele - **nu este cazul**

6.5 Valoarea finală a lucrărilor executate este de **187.000,00** lei (cu și fără TVA)

6.6 Perioada de garanție _____

6.7 Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei _____

7. În urma constatărilor făcute comisia de recepție decide :

admiterea recepției la terminarea lucrărilor

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin: -

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri: **obținerea certificatului de performanță energetică**

10. Prezentul proces-verbal, conținând 2 file și 1 anexă numerotate, cu un total de 3 file, a fost încheiat astăzi **12.03.2018** la sediul investitorului în 5 exemplare.

11. Alte mențiuni: _____

Comisia de recepție :

Președinte	Calitatea	Semnătura
Daniș Marilena	presedinte	_____
Membri		
Cortojan Ioan	membru	_____
Dragomir Cornel	membru	_____
Brăescu Valentin	membru	_____
Ing. Pop Ioan	membru	_____

Alți participanți:

Diriginte de santier _____

Proiectant _____

Executant _____

◆EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 9/17.01.2020

Teren situat in Tecuci ,str.Regele Ferdinand I, NR.6-400 mp
VALOARE TEREN -400 MP=10.400 EUR;50.000 LEI;26 EUR/MP

PRETUL ESTE FARA T.V.A

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

17 Ianuarie 2020

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în Tecuci, str. Regele Ferdinand I, nr. 6, în suprafața totală de 400 mp teren, având categoria de folosință curți construcții, proprietatea UAT TECUCI.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață în vederea vânzării.

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 INTERNAȚIONALE DE EVALUARE, editia 2015:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINȚĂ 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
1. GENERALITATI.....	5
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 condiții limitative.....	7
1.9.1 Ipoteze.....	7
1.9.2 Condiții limitative:	7
2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	8
3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI	9
3.1 Clientul.....	9
3.2 Proprietarul.....	9
3.3 Dreptul de proprietate	9
4. EVALUAREA IMOBILULUI.....	9
4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii	9
4.2 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare	9
4.4.1 Abordarea prin capitalizarea veniturii	Error! Bookmark not defined.
4.4.2 Abordarea prin comparatia directa.....	
5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI	12

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;

– 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.Regele Ferdinand I,nr.6,in suprafata totala de 400 mp , proprietatea UAT 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 așa cum este aceasta definită în Standardul International de Evaluare, editia 2015 IVS Cadrul general.

Conform acestui standard, **“Valoarea de piata”** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între 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 piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la data de 17.01.2020, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna ianuarie 2020.

1.4 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR la data de referință 17.01.2020, având în vedere cursul de referință de 4,7792 RON/EUR.

1.5 Standardele aplicate

În 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 (Etapete 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 imobilului;
- discutii purtate cu reprezentantii 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 ;
- 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 referință 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.

Analizii imobiliari privesc cu optimism anul 2020 și se așteaptă ca investițiile pe piața imobiliară să fie reluate pana la sfarsitul anului 2020.

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.Regele Ferdinand I, nr.6, jud. Galati, in zona periferica 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 comuna 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 20-30 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 au fost prezentate urmatoarele documente :
Extras de carte funciara pentru informare 38503/09.10.2019.

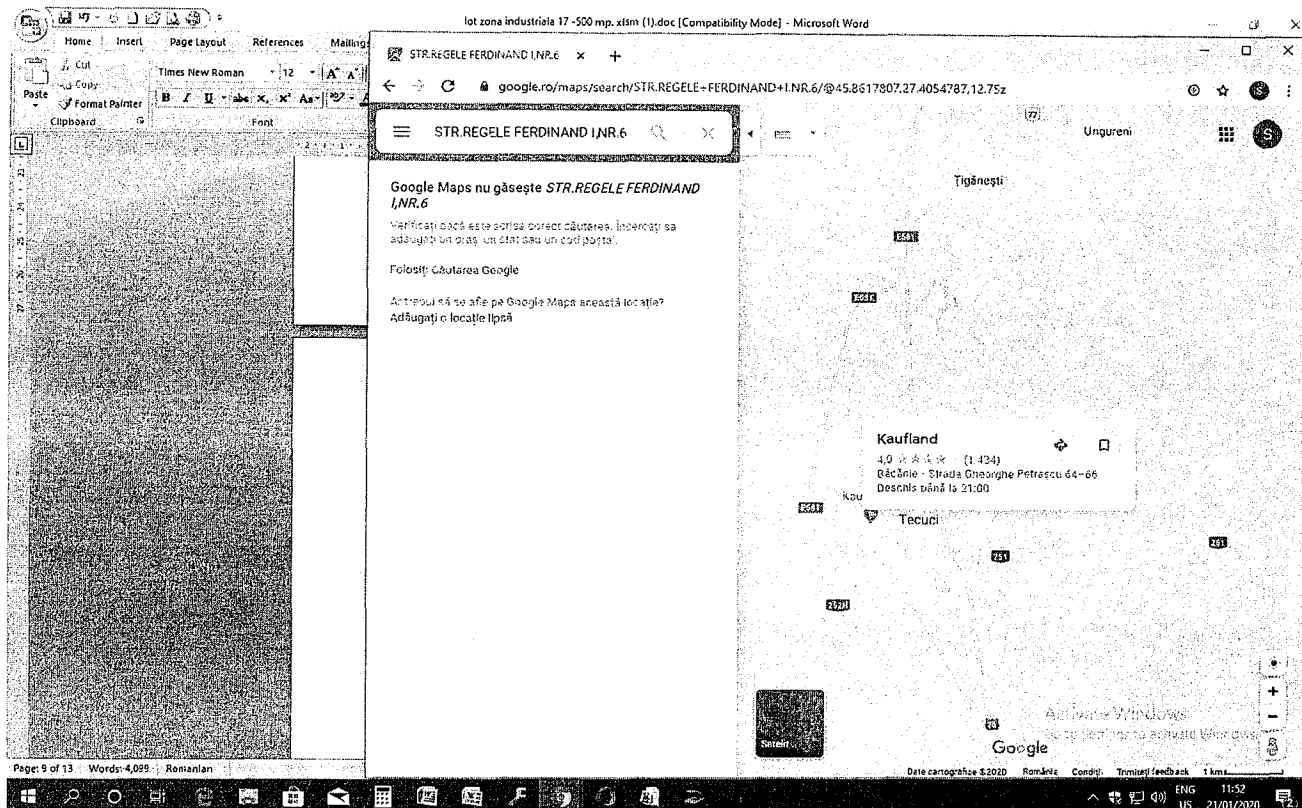
4. Evaluarea imobilului

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. Regele Ferdinand I, nr. 6, jud. Galati, in zona periferica a orasului.



Descriere amplasament, suprafețe

Proprietatea imobiliara de evaluat este amplasata in Tecuci, str.Regele Ferdinand I,nr.6, fiind situata pe un teren plan, pe teritoriul fostei Unitati militare UM 02542.

Pe teren este edificata o locuinta C1(P+1), suprafata construita 117 mp, suprafata desfasurata 234 mp si C2 anexa, suprafata construita 21 mp.

Cladirile nu fac obiectul evaluarii.

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.

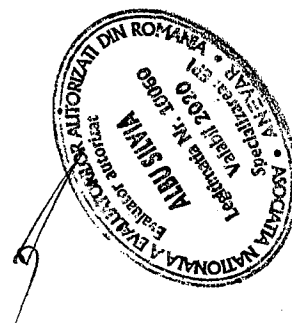
Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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, ținând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de teren pentru curți construcții. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Standardele internaționale de Evaluare IVS prin Ghidul metodologic de evaluare GME, evaluarea terenului recomandă utilizarea a șase metode de evaluare a terenurilor (comparația 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, se selectează aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

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

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

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

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

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

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

Utilizarea – loturile de teren de diferite mărimi se vând la diferite prețuri unitare, deoarece dimensiunea optimă a lotului este în funcție de utilizarea sa 300-1000 mp pentru clădiri rezidențiale cu funcțiunea de locuință sau reprezentanță, 1300-3000 mp pentru clădiri administrative multietajate și peste 3000 mp pentru complexe comerciale și spații industriale sau depozitare.

Potentialul de dezvoltare – un element foarte important, în relație cu utilizarea, care afectează valoarea terenului. Reglementările urbanistice și regimul juridic sunt cruciale în estimarea valorii de piață a terenului, indicatorii care influențează direct potentialul de dezvoltare fiind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.). Dacă datele selectate nu sunt

suficiente pentru a indica marimea corectiilor 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 efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau cand datele obtinute din tranzactiile efectuate nu sunt credibile si/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi si preturile cerute prin cererile decumparare de terenuri comparabile*”. Ofertele furnizeaza date mai putin credibile decat vanzarile inregistrate si contractele semnate. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare.

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

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

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

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 agentii 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:

VALOARE TEREN -400 MP=10.400 EUR;50.000 LEI;26 EUR/MP

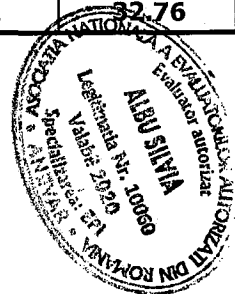
la cursul de 4,7792 lei/EUR, valabil la data evaluarii.


– Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI			GENERAT DE PROPRIETATE (CHIRIE)	PROPRIETATE (CHIRIE)
Suprafata (mp)				400.00
Chiria lunara (EUR/luna)				150
Venit brut potential VBP (EUR/an)				1,800
Grad de ocupare				95%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)				1,710
Chetuieli de exploatare				
- Fixe		RON		EUR
- Taxe proprietate		400		84
- Asigurare		200		42
- Altele		100		21
	Subtotal chetuieli fixe			146
- Variabile		%		
- Management		1%		18
- Administrator		1%		18
- Salarii personal intretinere		2%		36
- Utilitati spatii comune		2%		36
- Reparatii-intretinere		2%		36
- Altele		1%		18
	Subtotal chetuieli variabile			162
Total chetuieli de exploatare (EUR/an)				308
Rata chetuielilor de exploatare				18%
Venit net din exploatare (EUR/an)				1,402
Rata venit net din exploatare				82%
Rata de capitalizare				12%
Valoare randament (eur) rotund				11,679 11,700 €

29.25 €

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	400	500	1,000	800	830
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		20	22	28	42
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1.00	-1.10	-1.38	-2.10
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		19.00	20.90	26.13	39.90
1	Dreptul de proprietate transmis	Locuinta P+1	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		10%	10%	10%	10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		1.90	2.09	2.61	3.99
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		20.90	22.99	28.74	43.89
	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		20.90	22.99	28.74	43.89
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		20.90	22.99	28.74	43.89
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	octombrie-19	octombrie-19	octombrie-19	octombrie-19
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		20.90	22.99	28.74	43.89
5	Localizare	str.Regele Ferdinand	Zona industriala	str.Dorobanti, N.Balcescu	Cartier N.Balcescu	Zona industriala
	Valoare corectie (%)		0%	-5%	-5%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	-1.15	-1.44	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		20.90	21.84	27.30	43.89
Caracteristici fizice						
6	Suprafata (mp)	400	500	1,000	800	830
	Valoare corectie (%)		20%	20%	20%	20%
	Valoare corectie (Euro/mp)		4.18	4.37	5.46	8.78
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		25.08	26.21	32.76	52.67
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		25.08	26.21	32.76	52.67
8	Utilitati	apa	toate in zona	apa	apa	toate in zona
	Valoare corectie (%)		-10%	0%	0%	-10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-2.51	0.00	0.00	-5.27
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		22.57	26.21	32.76	47.40



9	Acces / deschidere / orientare	d = 15 ml, pietruita	d = 18 ml, asfalt	d = 20 ml, pietruita	d = 45 ml, asfalt	d = 25 ml, asfalt
	Valoare corectie (%)		-5%	0%	-5%	-5%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-1.13	0.00	-1.64	-2.37
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		21.44	26.21	31.12	45.03
10	Constructie demolabila pe teren	nu	nu	NU	NU	NU
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		21.44	26.21	31.12	45.03
Corectie totala bruta absoluta						
		11	9	13	23	
Corectie totala bruta absoluta (%)						
		54%	40%	46%	54%	
Numar corectii						
		4	3	2	2	
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		2				
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund		26.21				
Valoare de piata totala propusa (Euro)		10,483	50,102	LEI		



Nr. cerere	38503
Ziua	09
Luna	10
Anul	2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102765 Tecuci



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tecuci, Nr. 6, Jud. Galati, str. Regele Ferdinand I, nr. 6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102765	400	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102765-C1	Loc. Tecuci, Nr. 6, Jud. Galati, str. Regele Ferdinand I, nr.6	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:117 mp; P+1, suprafata desfasurata = 234 mp
A1.2	102765-C2	Loc. Tecuci, Nr. 6, Jud. Galati, str. Regele Ferdinand I, nr.6	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8905 / 13/07/2011 Act Notarial nr. 3419, din 11/07/2011 emis de BNP IB Manoliu (Act de dezmembrare și Contract de vânzare cumpărare);	
B1	Se înființează cartea funciara 102765 a imobilului cu numărul cadastral 102765/Tecuci, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 102711 înscris în cartea funciara 102711;
Act Normativ nr. 1262, din 18/10/2005 emis de Guvernul României (-Hotarare, Hotarare nr.52 din 31.03.2011 emisa de Consiliul Local Tecuci, Protocol de predare preluare încheiat la data de 22.12.2005 încheiat între Ministerul Aparării Naționale-UM-02542 Focsani și Consiliul Local Tecuci);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TECUCI OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 102711/Tecuci, inscrisa prin incheierea nr.-7070 din 03/06/2011;	
25507 / 23/10/2018 Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 81308, din 04/10/2018 emis de Primaria Mun. Tecuci; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala și adresa nr. 82534, din 12/10/2018 emis de Primaria Mun. Tecuci;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu juridic edificare, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1
1) 2) bun comun	
B4	se actualizează informațiile cadastrale cu privire la adresa imobilului conform documentației cadastrale recepționată sub nr. 25507/24.10.2018 de OCPI Galati

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
30537 / 14/06/2016 Act Administrativ nr. 92855, din 07/09/2011 emis de Primaria Mun. Tecuci (Contract de concesiune; Proces verbal nr. 92857/07.09.2011 eliberat de Primaria Mun. Tecuci);	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani
1)	

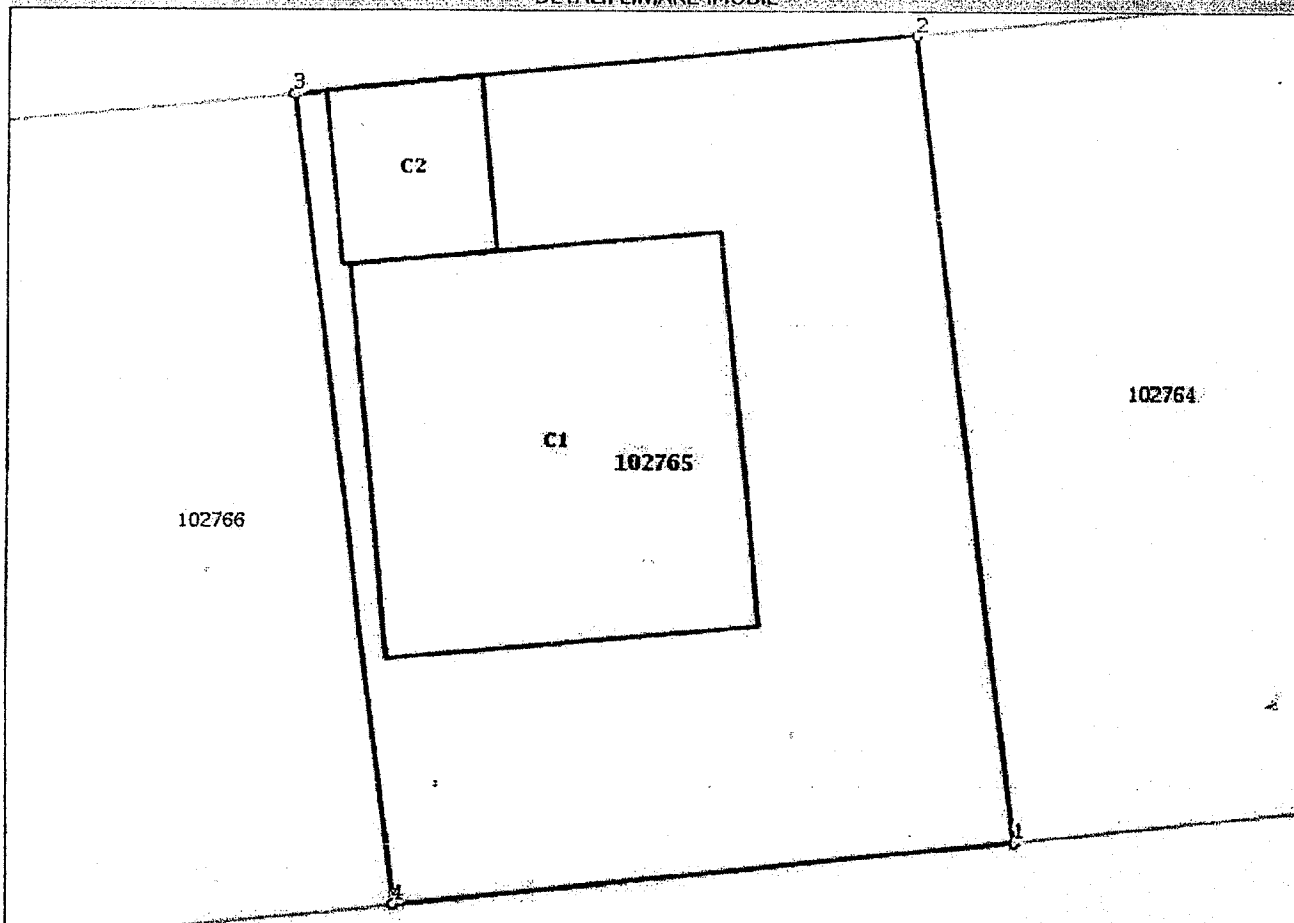
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102765	400	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	400	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	102765-C1	construcții de locuințe	117	Cu acte	S. construita la sol:117 mp; P+1, suprafața desfășurată = 234 mp
A1.2	102765-C2	construcții anexa	Din acte: 19 Masurata: 21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.997
2	3	17.399
3	4	22.998

Loc de casa Tecuci - Imobiliare

publi24.ro

Contul meu ★ Favorite 📦 Livrare Gratuita 📄 Ajutor

Loc de casa

Galati, Tecuci [Vezi pe harta](#)

22 000 EUR

07xx xxx xxx Arata telefon

Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 505

Raporteaza

Specificatii

Suprafata terenului 800,0 m²

Descriere Imobiliare

Gasit intr-o zona neinundabila, terenul intravilan din cartierul Nicolae Balcescu (Tecuci) are o deschidere la strada de 45 m, suprafata totala fiind de aproximativ 800 m² si cu posibilitate de racordare la toate utilitatile (apa, canalizare, electricitate, cablu tv, internet si in curand, gaze). Locul este intr-o zona foarte linistita cu magazine in apropiere si la 5 minute cu masina de centrul orasului.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunturi recomandate

vand suprafata de 2.62 ha intravilan tecuci - cartier

teren balcescu

vand hala si teren 7500 mp oportunitati multiple

ferma de vanzare

Monica

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

[f](#) [t](#) [w](#) [m](#)

06:41 12.10.2019

Raporteaza Pagina

✓ 17000 EUR

✉ Trimite mesaj

☎ 0733659977

👤 Marcelstarparu

👤 Anunțul User

< Vand urgent loc de cas

Vand loc de casa >

Teren Intravilan Tecuci, N.Balcescu, Str. Dorobanti 45

Tecuci, judet Galati REF06000032271

Particular

Vand teren intravilan (loc de casa), Tecuci, Jud. Galati, cartier Nicolae Balcescu, str. Dorobanti, nr. 45.
Suprafata 1000m, deschidere 20m. Acces la curent, apa si canalizare. 17 euro/mp.
Toate actele la zi. Un singur proprietar. Pretul este negociabil.

terren intravilan tecuci

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.



Nu Sunt De Acord

Vanzare teren intravilan tecuci

Galati, Tecuci Vezi pe harta

35 000 EUR

Marți, 12.10.2019 14:20:57

07 XX XXX XXX Arata telefon

Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 1123

Raporteaza

Specificatii

Suprafata terenului 830,0 m²

Descriere Imobiliare

Suprafata 830 mp, toate utilitatile ptr constructie, iesire la doua strazi, zona si vecini buni. Pret negociabil.
Tel 0734962132
suprafata totala: 830
Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunturi recomandate



George
Vezi toate anunturile
Urmareste

Raporteaza Pagina

Zu CUR

Trimite mesaj

Nicolae5

Anuntul User

TEUCI TEREN EXTRAVILAN

vand sau schimb teren

VAND TEREN ZONA INDUSTRIALA

Tecuci, judet Galati REF06000021800

Particular

VAND 500 METRI PATRATI TEREN INTRAVILAN, SITUAT IN ZONA INDUSTRIALA, DESCHIDERE 18 m.
POSIBILITATE RACORDARE CURENT, APA, GAZE, PRETUL ESTE DE 20 EURO METRU PATRAT (NEGOCIABIL)

vand teren zona industriala vandare terenuri vandare terenuri tecuci vandare terenuri galati

iRest SL A385 Robotic 2D Zero...