NR. 41/09.10.2025

:\JIUNICIPIUL TECUCI

RAPORT

DE

EVALUARE

EVALUATOR:

VASILE IHIMIA



tl/ENT: PRIHĂRIA !ll/Nlt/PllllDI TE(Dtl

TERENINTRAl'ILAN

STRADA (DIA YODĂ Nil #fJ

09.10.2025

25-84143-PMT Primaria Municipiului Tecuci 15.12.2(

RAPORT DE EVALUAREA PROPRIETĂŢILOR IMOBILIARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIAŢĂ



1.EVALUATOR: IRIMIA VASILE
Legitimaţie ANEVAR Nr.13440/2025
Asigurare profesională:10.000 EURO Sa
Evaluator: IRIMIA VASILE
Parafa: Nr.13440/2025
Adresa Evaluatorului:
- Oraşul:Tecuci
- Str. Nicoreşti nr. 54
- Telefon: 0744 771 894
- E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

2.	**CLIENT**	MUNICIPIUL TECUCI CUI:4269312
	Adresa	• Judeţ:Galaţi • Localitate:Tecuci • Adresa: Str. 1 Decembrie 1918 nr. 66
	Destinatarul rap01tului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TECUCI

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ**	TIPUL PROPRIETĂŢII: Teren intravilan - domeniul privat - Bostan Narcisa şi Bostan Cătălin Adrian SUPRAFAŢA: 1.855,00 mp din acte Măsurători: 1.855,00 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL TECUCI
	Adresa proprietăţii	• Judeţ:Galaţi • Localitate:Tecuci • Adresa: Strada Cuza Vodă nr. 90 • Nr. cad: 112303

4.	**DECLARAREA VALORII**	
	VALOAREA DE PIAŢĂ ABORDAREA PRIN PIAŢĂ	**48,00EUR/MP, echivalent 244,00** LEI/MP, pentru teren situat în intravilan, Tecuci, Strada Cuza Vodă nr. 90, Nr. cad: 112303 **1.855,00 mp x 48,00 euro/mp = 89.040,00 euro, echivalent: 453.000,00 lei**
	VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

EVALUATOR IPI:VASILE IRIMIA
NR. LEGITIMAŢIE: 13440

41/09.10.2025

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI

Referitor la: TERENUL INTRAVILAN DIN STRADA CUZA VODĂ NR. 90

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăţii indicate mai sus, în baza Contractului nr. 60415/08.09.2025

Am efectuat inspecţia proprietăţii, am analizat piaţa imobiliară specifică şi am estimat valoarea de piaţă a proprietăţii.

În baza informaţiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor şi raţionamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piaţă a dreptului deplin de proprietate asupra proprietăţii descrise în acest raport, la 09.10.2025, este:

Număr CF	Număr cadastral	Suprafaţa (mp)	Categorie folosinţa	Valoare unitara	Valoare de piaţa (Euro)	Valoare de piaţa (LEI)
112303	112303	1.855	intravilan	48	89.040,00	453.000,00

89.040,00 EUR, echivalent a 453.000,00 LEI, fără TVA

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului.
- Valoarea este o predicţie

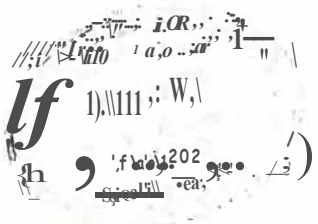
Cu deosebită consideraţie,
Vasile IRIMIA
Evaluator Autorizat EPI

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante 4
2. Certificarea evaluatorului 5
3. Termenii de referinţă ai evaluării 6
Obiectul evaluării 6
Adresa proprietăţii 6
Scopul evaluării 6
Clientul raportului 6
Destinatarul raportului. 6
Solicitant. ..... .
Proprietar 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Baza de evaluare 6
Tipul valorii estimate 6
Data evaluării 7
Inspecţia proprietăţii 7
Moneda în care se exprimă valoarea estimată 7
Modalităţi de plată 7
Conformitatea evaluării cu SEV 7
Procedura de evaluare 7
Natura şi sursa informaţiilor 7
Responsabilitatea faţă de terţi 8
Ipoteze generale şi condiţii limitative 8
Ipoteze speciale 9
Riscul evaluării ..... .
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 9
4. Prezentarea datelor 10
Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului 11
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 12
Date privind impozitele şi taxele 12
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 12
Analiza pieţei imobiliare. Studiu de vandabilitate 12
5. Analiza datelor şi concluziilor 16
Cea mai bună utilizare 16
Metoda comparaţiei. 18
Metoda reziduala 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 20
6. Anexe 22

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TECUCI				
Destinatar	PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI				
Data raportului de evaluare	09.10.2025				
Data inspecţiei	09.10.2025				
Data evaluării	09.10.2025				
Evaluator autorizat	Vasile IRIMIA, Evaluator Autorizat EPI, Legitimaţie 13440				
Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN				
Adresa proprietăţii	Tecuci, Strada Cuza Vodă nr. 90, Judeţul Galaţi				
Cartier / amplasare	Zona mediană - comercială a localităţii Tecuci				
Utilităţi	Energie electrica,apa, gaz, canalizare				
Acces	Cu drum servitute din drum asfaltat Strada Cuza Vodă cu o banda de circulaţie.				
Suprafaţa teren	**Număr CF** / 112303	**Număr cadastral** / 112303	**Suprafaţa (mp)** / 1.855	**Categorie folosinţă** / intravilan	
Proprietar	BOSTAN NARCISA ŞI BOSTAN CĂTĂLIN ADRIAN				
Utilizare existentă	Teren intravilan				
Curs de schimb valutar	5.0885 LEI/EUR				
VALOAREA DE PIAŢĂ (estimată)	89.040,00	EURO	453.000,00	LEI	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin- Teren intravilan - 1 parcelă; categoria de folosinţa-intravilan - curţi constructii.				
Sarcini înregistrate	-				
Descriere anexe	-				
Observaţii speciale	Terenul a fost identificat conform planurilor cadastrale de amplasament puse la dispoziţia evaluatomlui şi anexate la raport. Având în vedere forma geometrică a terenului analizat, poziţionarea cu acces cu servitute, fără deschidere la strada, raportul a fost întocmit utilizând o singura metodă de evaluare respectiv metoda comparaţiilor de piaţă. Pe teren nu sunt amplasate construcţii				
Diferenţe constatate în urma inspecţiei (faţă de documentele de proprietate / documentaţia cadastrală)	Teren cu S = 1.855 mp din acte Teren din măsurători S = 1.855,00 mp				



2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conţinutul şi concluziile evaluării numai faţă de clientul şi destinatarul lucrării şi ce1litic, în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte şi adevărate;
- Analizele, opiniile şi concluziile rapo11ate se limitează numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport şi niciun interes personal legat de părţile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui rapo1i sau legată de părţile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare şi onorariul pentru această evaluare nu sunt condiţionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnaţi ai rapo1iului;
- Deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Numi-a fost oferită asistenţă profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).
- La data acestui rap01i, îndeplinesc cerinţele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Vasile IRIMIA
Evaluator Autorizat EPI

Termenii de referinţă ai evaluării

Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietăţii	Tecuci, Strada Cuza Vodă nr. 90, Judeţul Galaţi
Scopul evaluării	Estimarea *valorii de piaţă* a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025.
Clientul raportului	PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI
Destinatarul raportului	PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI
Proprietar	BOSTAN NARCISA ŞI BOSTAN CĂTĂLIN ADRIAN
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat drephl l **deplin** de proprietate asupra imobilului analizat, deţinut de către BOSTAN NARCISA ŞI BOSTAN CĂTĂLIN ADRIAN în baza următoarelor documente: Extras CF si documentaţie cadastrala pentru lotul de teren, anexate la raport. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 - SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard *"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionatfiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şifără constrângere".* Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 09.10.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna octombrie 2025. Data evaluării este 09.10.2025.
Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 04.10.2025, de către evaluator autorizat Vasile IRIMIA, legitimaţie nr. 13440.
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (09.10.2025) este cel afişat de BNR, şi anume 5.088 5 lei/EUR.
Modalităţi de plata	Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care mmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacţiei, fără a lua în calcul condiţii de plată deosebite.

Conformitatea evaluării cu SEV	Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: Standardele de evaluare ANEVAR 2025: SEV 100 - Cadrul general SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării SEV 103 - Raportare SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Procedura de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piaţă au fost: documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului; inspecţia proprietăţii; stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului; selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama; analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.
Natma şi sursa informaţiilor	Documentele şi schiţele puse la dispoziţie de către proprietarul terenului, respectiv: Extras C.F. şi documentaţie cadastrală pentru lotul de teren, anexe la raport. Alte infmmaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; Publicaţii privind piaţa imobiliară. Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul rapo1t de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client şi de către proprietarul terenului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui rapo1t. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă [>ersoană) îrl nici o circumstanţă.
Ipoteze generale şi condiţii limitative	Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate rară a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neapa Îi f _:;/ i", a nplasamentelor: solului sau structurii c ădirii părţ1o1\âţ Hl- l li. re sa mfluenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şl asuma nici o r Wnsab.i,litate,

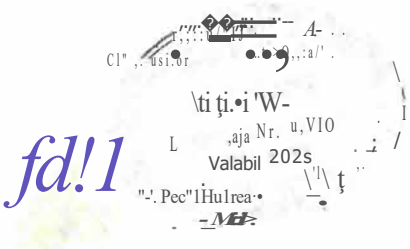
	pentrn asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în rapo1i; Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatornl nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapomie care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării; Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment; S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apm·ă în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile; Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă; Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicm·e a acestuia; Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instm1ţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil; Nici prezentul rapo1i, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
Ipoteze speciale	Terenul este deţinut de BOSTAN NARCISA ŞI BOSTAN CĂTĂLIN ADRIAN.
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare	Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; Evaluatorul, 2 în natura muncii sale, nu este obţ fere:-îiri :ţ<.

	continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil; Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea; Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi destinatarul raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale. astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; Nici prezentul raport, nici părli ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate rară acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, pm1ială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi destinatai·ul rapo1iului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.
Conformitatea evaluării cu SEV Diferite de la SEV	Evaluarea a fost realizată în concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică	Conform extrasului de carte funciara, proprietatea este descrisă astfel: *teren intravilan situat* în Tecuci, strada Cuza Vodă nr. 90 în suprafaţă totală de 1.K50 mp Număr CF: 112303 | Număr cadastral: 112303 | Suprafaţa (mp): 1.855 | Categorie folosinţă: intravilan
Identificarea evenţualelor bunuri mobile evaluate	Nu este cazul
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare	o Proprietatea este amplasată în Zona mediană a localităţii Tecuci. Amplasarea proprietăţii este prezentată în Anexa nr. 5 la prezentul raport. o Tipul zonei: Zona mediană- comercială. o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor auto şi pietonal. o Unităţi comerciale în apropiere: da o Unităţi de învăţământ: nu o Unităţi medicale: nu o Instituţii de cult: nu

	Sedii de bănci: nu o Instituţii guvernamentale: nu o Muzee:Nu o Parcuri: nu o Lacuri: nu o Cursuri de apă: - da - Râul Bîrlad o Altele: Spaţii comerciale şi depozite de materiale de construcţii.
Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului	Proprietatea este amplasată în Zona mediană a localităţii Tecuci. *Caracteristici fizice:* o Suprafaţa terenului: I lot în suprafaţa totală de S = 1.855,00 mp o Înclinare: plan o Formă: regulata (plan de amplasament anexat) o Acces: drum servitute din drum asfaltat - strada Cuza Vodă o Utilităţi: Reţea urbană de energie electrică: la distanţă de 100 m Reţea urbană de apă: la distanţă de 100 m Reţea urbană de termoficare: inexistentă Reţea urbană de gaze: la distanţă de 100 m Reţea urbană de canalizare: la distanţă de 100 m Reţea urbană de telefonie: inexistentă o Alte observaţii: - *Caracteristici juridice: teren proprietate privată* o Utilizare legală: intravilan/curţi constructii. o Servituţi de trecere: DA o Restricţii de sistematizare: DA o Alte restricţii existente: Nu este cazul *Caracteristici economice:* o Impozite asupra terenurilor: - o Taxe locale de construire: - o Avantaje fiscale: Nu este cazul
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor	*NU ESTE CAZUL.*
Date privind impozitele şi taxele	Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliului local.
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente	Ultimele informaţii despre tranzacţionarea proprietăţii sunt disponibile în Contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziţie: - Data: - - Vânzător: - - Preţ vânzare: -



Cea mai bună utilizare	Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare. *Cea mai bună utilizare* este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină cea mai mare valoare.* Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii: - Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber; În plus faţă de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie: - permisă legal - fizic posibilă - fezabilă financiar - maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietăţii construite) Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. *Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piaţă informaţii referitoare la terenuri libere amplasate în Zona mediană a localităţii Tecuci. Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criteriu CMBU			
	Permisă legal	Fizic posibilă	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial	nu	da	nu	nu
Rezidenţial	nu	da	nu	nu
Comercial	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren intravilan - curţi constructii cu utilizare comercială.
Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, cea mai bună utilizare a proprietăţii este cea de teren intravilan - curţi constructii - comercial.
Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia.
Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului con Qlytl-'Mlef•est.:'@fjx* de *teren intravilan -curti constructii - comercial.fi'*

	Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume: - *este fizic posibilă* - *este permisă legal* - *este fezabilă financiar* - *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat] liber şi a vrovrietăţii construite)*
Metode de evaluare	Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă. Având in vedere informaţiile disponibile s-a optat pentru 1 dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute in **GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile,** respectiv metoda comoarației .
Metoda comparaţiei	În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vânzările si alte date despre loturi similare, in scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparaţie, sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile intre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări - cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 100 - 150 euro/mp. În metoda comparaţiei directe valoarea este estimata prin analiza activităţii pieţei pentru tranzacţii cu proprietăţi similare. Elementele de comparaţie includ drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare(motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai buna utilizare. În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului. În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă.* În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la: **89.040,00 EUR, echivalent 453.000,00 LEI**

Metoda reziduală	Tehnica reziduala a terenului este o metoda de estimare a valorii terenului, in care venitul net din exploatare atribuit terenului este izolat si capitalizat pentru a obţine o indicaţie asupra contribuţiei terenului la valoarea întregii proprietăţi. Tehnica reziduala a terenului a fost utilizata de-a lungul timpului pentru a estima valoarea terenului atunci cand nu exista date disponibile asupra parcelelor similare de teren liber. Tehnici precum extracţia şi alocarea au înlocuit tehnica reziduală a terenului, deoarece celelalte tehnici se bazează pe un număr mai mic de variabile supuse raţionamentului şi expertizei evaluatorului si astfel sunt mai convingătoare. În practica curenta, tehnica reziduală este utilizată aproape în mod exclusiv în analiza CMBU, pentru a testa productivitatea utilizărilor alternative ale terenului ca fiind liber. Tehnica reziduala a terenului necesita respectarea următoarelor condiţii: • valoarea construcţiilor este cunoscuta sau se poate estima cu precizie; • venitul net din exploatare al proprietăţii este cunoscut sau se poate estima; • atât ratele de capitalizare ale clădirii cât şi ale terenului pot fi obţinute de pe piaţă Micile variaţii, daca există, ale oricăreia dintre aceste variabile pot duce la o modificare substanţială a valorii terenului. Pentru a aplica tehnica reziduala a terenului evaluatorul determina mai întâi care construcţie prezenta sau ipotetica reprezintă cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber. Apoi, venitul net din exploatare al proprietăţii este estimat pe baza chiriilor de piaţă şi a cheltuielilor de exploatare de la data evaluării. În continuare evaluatorul calculează partea din venit care se poate atribui clădirii şi scade aceasta suma din totalul venitului net din exploatare. Ceea ce rămâne este venitul rezidual atribuit terenului care este capitalizat cu o rata de capitalizare a terenului conform pieţei, pentru a oferi o estimare a valorii terenului. Având în vedere forma geometrică al ansamblului de terenuri analizat (relativ îngust şi lung), dificultatea utilizării numai al acestora pentru constructii, aceasta metoda in cadrul prezentului raoort de evaluare nu a fost aolicata.
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii	Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele: Abordarea prin metoda comparaţiei directe = 89.040,00 EURO Abordarea prin metoda reziduală= nu s-a aplicat Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii. *Adecvarea:* Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertine nta;.ar ;:p::e meto ă, scopul i ¡ utiliză ii evaluăr i. vare rnet U/,cf,e; tl \ regula, se refera direct la tipul propnetaţu imob ¡ ¡are n l tatea pietei.

Precizia:
Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informa,tiilor:
Adecvarea *şi* precizia influenţează *calitatea şi* relevanţa rezultatelor unei metode.
Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă.
Chiar *şi* datele care îndeplinesc criteriile de adecvare *şi* precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.
Având in vedere lipsa informaţiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparaţiei directe, luând în calcul *criteriul adecvării,* cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) şi scopul evaluării, este metoda comparaţiei directe.
Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informaţiilor.*
Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este **metoda comparaţiei directe,** în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafaţa (mp)	Categoria de folosinţă	Valoarea unitară Euro	Valoarea de piaţă (euro)	Valoarea de piaţă (lei)
110396	112303	1.855	Curţi construcţii	48	89.040	453.000

89.040,00 EUR, echivalent 453.000,00 LEI
la cursul valutar de *5,0885 lei/EUR,* valabil pentru data de referinţă a evaluării.

Anexa nr. 1 - Metode de evaluare

Metoda comparaţiei

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

În procesul de comparaţie, sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente şi sigure.

Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări - cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 40-80 EURO /MP.

În metoda comparaţiei directe valoarea este estimată prin analiza activităţii pieţei pentru tranzacţii cu proprietăţi similare.

Elementele de comparaţie includ drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai buna utilizare.

Anexa 3

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	**1,855**	**1,800**	**1,900**	**1,000**	**1,500**
0	**Pret oferta/vanzare (Euro/mp)**		**42**	**50**	**53**	**47**
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarilor %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarilor (Euro/mp)		-0.60	-0.65	-0.65	-0.40
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**41.40**	**49.13**	**52.35**	**47.60**
1	**Dreptul de proprietate transmis**	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**41.40**	**49.13**	**52.35**	**47.60**
2	**Conditii de finantare**	cash	cash	cash	cash	cash
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**41.40**	**49.13**	**52.35**	**47.60**
3	**Conditii de vanzare**	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**41.40**	**49.13**	**52.35**	**47.60**
4	**Conditii de piata (data)**	iunie-2025	actual	actual	actual	actua l
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**41.40**	**49.13**	**52.35**	**47.60**
5	**Localizare**	Tecuci	Tecuci	Tecuci	Tecuci	/; tii ;j <
	Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie inferioara	locatie mai buna	ie'mai na
	Valoarea ajustarii %		-20%	40%	-10%	
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-2.28	1.14	-1.24	

	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.12**	**47.99**	**51.12**	**46.46**
	Caracteristici fizice					
6	**Suprafata (mp)**	1,855	1,000	1,900	1,000	1,500
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		*0.0a*	*0.0a*	*0.0a*	*0.0a*
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.12**	**47.99**	**51.12**	**46.46**
7	**Destinatia (utilizarea terenului)**	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		*0.0a*	*0.0a*	*0.0a*	*0.0a*
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.12**	**47.99**	**51.12**	**46.46**
8	**Utilitati**	energie electrica	energie electrica	energie electrica	energie electrica, a□a	energie electrica
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	-10%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		*0.0a*	*0.0a*	-1.11	*0.0a*
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.12**	**47.99**	**50.00**	**46.46**
9	**Deschidere (front stradal) ml**		similar	65	27	25
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	*0.0a*	*0.0a*	*0.0a*
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.12**	**47.99**	**50.00**	**46.46**
10	**Drum acces**	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		*0.0a*	*0.0a*	*0.0a*	ODO
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.12**	**47.99**	**50.00**	**46.46**
11	**Topografie**	drept	drept	drept	drept	drept
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		ODO	*0.0a*	*0.0a*	*0.0a*
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.12**	**47.99**	**50.00**	**46.46**
12	**Stare amplasament**	Liber	Liber	Liber	ocupat	Liber
	Valoarea ajustarii (Euro/mp) cca	(ipoteza)	*0.0a*	*0.0a*	-2.00	*0.0a*
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**39.12**	**47.99**	**48.00**	**46.46**
Ajustare totala bruta valorica (Euro)			**2.28**	**1.14**	**4.35**	**1.14**
Ajustare totala bruta procentuala (%)			20%	40%	35%	15%
Numar ajustari			1	1	3	1
Ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			**B**			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp} - rotund			**48 C / mp**		**5.088**	**lei/euro**
Valoare de piata :		**89,040 C**		**echivalent a**	**453,000 lei**	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustare pentru tip oferta sau tranzacţie

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piaţă sunt oferte.

Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 5% întrucât în urma discuţiilor telefonice cu proprietarii aceştia sunt dispuşi să negocieze.

Valoarea corecţiei a fost stabilită pe baza observaţiilor istorice referitoare la malja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustări.

Restricţii de utilizare

Deoarece nu avem cunoştinţă despre restricţii de utilizare atât pentru proprietatea de evaluat, cât şi pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustări.

Condiţii de finanţare

Deoarece condiţiile de finanţare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.

Condiţii de vânzare

Condiţii de vânzare similare - pentru acest element de comparaţie nu au fost necesare ajustări.

Condiţii de piaţă (data)

În aplicarea metodei comparaţiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informaţii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustări pentru condiţii de piaţă.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietăţii subiect este: Tecuci

Valoarea ajustării a fost calculată între comparabila A şi comparabila

Având în vedere poziţionarea proprietăţilor comparabile faţă de proprietatea sub· avut î' veaf ' următoarele:

Locaţie comparabile vs. Locaţie subiect: A: mai bună B: mai slabă C: mai slabă
Ajustările aplicate pentru localizare: pt. A: -5% pt. B: -5% pt. C: 5%

Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piaţă pentru zona de amplasare a proprietăţii subiect şi zonele unde se află proprietăţile comparabile, ţinând cont de cât ar recunoaşte un cumpărător tipic ca diferenţa în preţul plătit între zona unde se află proprietatea de evaluat şi zona în care se află comparabilele.

Ajustarea pentru suprafaţă

Comparabila A, nu necesita ajustări.
Comparabila B, ml necesita ajustări.
Comparabila C, nu necesita ajustări.

Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observaţiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenţa de suprafaţa dintre suprafaţa comparabilelor şi suprafaţa proprietăţii de evaluat.
(S-a considerat ca se recunoaşte o diferenţa în preţul plătit doar pentru o diferenţa semnificativă între suprafaţa comparabilelor şi suprafaţa proprietăţii de evaluat)

Aju tări pentru destinaţia terenului

ln mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeaşi utilizare cu cea a proprietăţii de evaluat - dar, există şi situaţii când nu se găsesc informaţii despre comparabile cu aceiaşi CMBU aflate în aceeaşi zonă, dar se găsesc în zone din imediata apropiere informaţii despre comparabile asemănătoare ca şi caracteristici doar că au CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ţinând cont de diferenţa în preţul plătit faţă de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietăţii de evaluat.

Destinaţia terenului A - intravilan - similara cu a proprietăţii subiect. - Nu se impun ajustări.
Destinaţia terenului B - intravilan - similara cu a proprietăţii subiect. - Nu se impun ajustări.
Destinaţia terenului C - intravilan similara cu a proprietăţii subiect. - Nu se impun ajustări.

Ajustări pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeaşi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%
Deoarece comparabila Bare aceeaşi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%
Deoarece comparabila Care aceeaşi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Valoarea ajustărilor ţine cont de cât ar recunoaşte un cumpărător tipic ca diferenţa în preţul plătit faţă de un imobil ce are o forma diferită faţă forma terenului de evaluat.

Ajustări pentru utilităţi

Deoarece comparabila A are aceleaşi utilităţi ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.
Deoarece comparabila Bare aceleaşi utilităţi ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.
Deoarece comparabila C are aceleaşi utilităţi ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Valoarea ajustărilor ţine cont de cât ar recunoaşte un cumpărător tipic ca diferenţa în preţul plătit faţă de un imobil ce dispune de utilităţi diferite faţă de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

Corecţii pentru starea terenului (liber/construit)

Comparabila A - Teren construit: NU - similar cu cel al proprietăţii subiect - Nu se aplica corecţii.
Comparabila B - Teren construit: NU - similar cu cel al proprietăţii subiect - Nu se aplica corecţii.
Comparabila C - Teren construit: DA - diferit de cel al proprietăţii subiect - Se aplica o corecţie de:-5%

Valoarea corecţiilor ţine cont de cât ar recunoaşte un cumpărător tipic că diferenţa în preţul plătit pentru un teren afectat de o construcţie demolabilă faţă de terenul subiect evaluat în ipoteza că este liber de construcţii

Corecţii pentru acces

Deoarece comparabila A are acces din acelaşi tip de drum ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Deoarece comparabila Bare acces din acelaşi tip de drum ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Deoarece comparabila C are acces din acelaşi tip de drum ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Valoarea ajustărilor ţine cont de cât ar recunoaşte un cumpărător tipic ca diferenţa în preţul plătit faţă de un imobil ce dispune de acces
dintr-un drum amenajat diferit faţă de drumul pe care se face accesul către proprietăţii subiect.

Ajustări pentru deschidere

Deoarece comparabila A are aceleaşi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.
Deoarece comparab!la Bare aceleaş! desch!dere ca s! propr!etatea sub!ect, nu au fost aplicate.
Deoarece comparabila C are aceleaşi deschidere ca sl proprietatea subiect, nu au fost apl

_ Va_loarea_ ajustărilor ţine c nt de ât r recL noaşte un umpărător ip c- a diTerenţa îl preţu j?I titJUf\/de
un imobil ce dispune de o deschidere diferita faţa de deschiderea propnetaţ11 subiect.

r&j
Lef}tin>1ia r.
\lalab\l 2025

Ajustări pentru alţi factori

Deoarece comparabila A prezintă aceleaşi amenajaţi ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Deoarece comparabila B prezintă aceleaşi amenajaţi ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Deoarece comparabila C prezintă aceleaşi amenajaţi ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Valoarea ajustărilor ţine cont de cât ar recunoaşte un cumpărător tipic ca diferenţa în preţul plătit faţă de un imobil ce dispune de amenajări diferite faţă de proprietatea subiect.

FOTOGRAFII



Strada Cuza Vodă 90

CARTE FUNCIARĂ NR. 112303
COPIE

Carte Funciară Nr. 112303 Tecuci

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Galati, UAT Tecuci. Loc. Tecuci, Str CUZA VODA, Nr. 90

Nr. Crt	Nr. cadastral / topografic	Nr.	Suprafata* {mp}	Observaţii / Referinţe
A1	112303		1.855	lot 1

B. Partea II. Proprietari şi acte

înscrieri **privitoare** la **dreptul** de **proprietate** şi **alte drepturi** reale	Referinţe
5713 / 25/02/2020	
Act Notarial nr. Act de dezmembrare si Contract de vanzare aut. 428, din 21/02/2020 emis de BNP Morosan Elena;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 112303 a imobilului cu numarul cadastral 112303/Tecuci, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100394 inscris in cartea funciara 100394;	A1
Act Notarial nr. 4115, din 09/11/2009 emis de SNP GURITOIU;	
82 Se infiinteaza cartea funciara 100394 a imobilului cu numarul cadastral 100394/Tecuci, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 9497 (identificator electronic 100386) inscris in cartea funciara 11528 (identificator electronic 100386);	A1
OBSERVAT/I: pozitie transcrisa din CF 100394/Tecuci. inscrisa prin încheierea nr. 9991 din 09/11/2009;	
Ordin nr. 265, din 26/06/2009 emis de Prefectul Jud. Galati;	
83 imfab1tfar-e,-clrep-t-de-PR-GPR-I-HAf-E,a0ba-n-ait-pr-in-l-e-e-eta--a€t·ua-la i-lll-Ęeta-iflitiala--111-	A1 / B-,6
I,H 09MENHJb-PRIVM-Ab-MUN1€1PHJLIJI-TECU€1	
0B5ER-VA:rff;--f:Joritie-t-firfl5ffisiHiin-C-f-HJfB94flefflEi,inSL--FÎ5-a-pr-m-inffleierea-nr.-9991-diR-09/Hfi-009:	
Act Administrativ nr. 79183, din 25/09/2018 emis de Primaria Mun. Tecuci;	
B4 se modifica suprafata imobilului din 3632 m.p. in 3393 m.p. conform idocumentatiei cadastrale receptionata sub nr. 21379/12.09.2018 de OCPI Galati	A1
OBSERVATIf: pozitie transcrisa din CF 100394/fecuci, inscrisa prin incheierea nr. 21379 din 07/09/2018;	
B5 jse noteaza repozitionarea imobilului	A1
OB5ERVA77I: pozitie transcrisa din CF 100394/Tecuci. inscrisa prin incheierea nr. 21379 din 07/09/2018;	
Act Administrativ nr. 1256, din 17/01/2020 emis de BCPI TECUCI;	
86 Jise----netea-za-atrt-efidu--rec-eptfa--pffiJ)unefii-de·--dez-ipire--c--0nferm jtlerementat:ie--eadastrale-av-zata--sub-ftr;-·l-2-56/1+.Gl-"282-07ie-GEPI li&alaa	A1/4/Sc-7
BB5EFWA-RI:-p0zitie--trnnsmsa-din-C-F-¾00394/TeEt1€,iflscrisa-pfifHRC-heieFea-f'tf"-:-R.-5-I--<Jm-2BJmllWO:	
Act Notarial nr. Act de dezmembrare si Contract de vanzare aut. 428, din 21/02/2020 emis de BNP Morosan Elena;	
B7 !se radiaza din *oficiu* receptia propunerii *de* dezlipire	A1
5775 / 25/02/2020	
Act Notarial nr. act de dezmembrare si contract de vanzare aut. nr. 428, din 21/02/2020 emis de Morosan Elena;	
88 ~~I-ntab1:1-re; drept-e: efiflHE- tttt--pftft-Een-vet1t+e,-eet-a aEWala-1, 1,-cota-m1ta,a-1-R-~~ **·B MAR t:lfl-i7ffipr=i·1:1**	M / &.9,--8-±0,8.l±;--&.H
28484 / 26/08/2021	
Act Notarial nr. C.M. nr. 280, din 18/08/2021 emis de BNP Argint Georgiana Ingrid;	

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului /UE/ nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

f.- :penln, lntormat<- c.n-li!lc I "llte;i, epay.ancpl.ro

înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
89	IImal:ml-are,<lrept-<!e:- RePRIHA=f-E,oobandit-pr:in-5uffesitme.-c0@j aEt:t1-ala-l-14-.——e:ota-tfltti-a1a-l-/4	A1
	) 1 MAR Y-NE€UbAI	
810	IIIntabulare,<lfel)E-fie-.PRf>PRIHA+E,dobafltitE-pfin--SttEEesitme,-—c—ot-a aetw a--1-/4,-€ota--tnie-ala---l-/4	A-1
	j B MAREIJ-ANE'.fA	
811	)Wa-bul-are,--dr-ept—tie--PR-BPRIHAfE-.-dobafl-d-it--pr-tA—5ueeesitme.-c-otca 1ac--twl-a-];f4,-c6e-ifti-ti-ala-l-/4-	Al-
	j l-} B05FAN--N-A*ISA	
1812	lfnt-a-bttt-aFe;—dfept-de-PR-OPR-lFFA-i:E,-flohandit—pFin··Rec-enstitt1ire,cefa)acruala—lf4,-c--et:a-intl:i-ala-1/4	A-1
	j H IFRIM-MA-RGA-R-E-+A-IOA-NA	
28485 / 26/08/2021		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar aut. nr. 3345, din 18/08/2021 emis de BNP Argint Georgiana Ingrid;		
B13	jmt--abul-a - pk.le-PRf>PRfEFAT-E-,debandit--prtn-PAR-TA.l,eota--actt:tal-a 1\t-a-tr 'tt:tatil -l t 2	A-1-
	i MAREU-NEEUbAI	
814	\lft@-bulare,tlr-epk.le--PRBPRI-HAT-&.-deb-anait-t}rin--P ct-uata ±/l,-ic-ota-tn:iti-al-a--±/:2	A¼
	1 :1 MAR€u--ANEFA	
;14399 / 26/05/2022		
Act Notarial nr. contract de vânzare aut. 2025, din 25/05[}.022 emis de BNP Argint Georgiana Ingrid;		
8,5	iltmabul-aFe,--drept--de-P.Rf>PRIHA-l=E,-dobandit:--13r-in-&mvenâe.--c-etaj —¼H,--c0ffi-intti-al-a-:l-fl-	M I 8-16;B+I
	1) IFRIM--MARGARffA-IOANA	
	21· WRIM-ADRIAN.--bun-eomt1ft	
i10828 / 10/04/2025		
jAct Notarial nr. contract de donaţie aut. 1423, din 09/04/2025 emis de NP Manoliu Ionut Bogdan;		
816	IIntabulare, drept de **PROPRIETATE.** dobandit prin Conventîe. cotai i1actuala 1/2. cota initiala 1/2	Al
	1 1) BOSTAN NARCISA	
817	i!Intabulare, **drept** de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, **cota!** ilactuala **1/2.** cota initiala lfl.	Al
	i 1} BOSTAN CĂTĂLIN-ADRJAN	

C. Partea III. SARCINI

înscrieri privind dezmembrămîntele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
14399 J 26/05/2022		
Act Notarial nr. contract de vânzare aut. 2025, din 25/05/2022 emis de BNP Argint Georgiana Ingrid;		
C I	jlmab◆Fe;--dr-eptc--ae◆IWET-VIAGER.aob-andtt:13rtn-&>nveAtie,-eota 1actu-al-a-l-/-l-;-c0ta--miâal-a--l-ll-	A-1/8
	B MAREU--NEe-U\;At MAR€U-ANETA	
131120 / 25/08/2025		
jAct Notarial nr. **dedaraţne** aut. **2737.** olin 18/0Bff2025 **iamns** de **INP** Gill.lritoiu **mWca;**		
c2	;s radiază dreptul de u21!Jfrud vilager intabulat **CUi iifflcheieirea** 14399[i !din 26.05.2022	Al

EYita pcn!ru înformarc online la ;,lresa epayancplro formă,1ar •Jcrsiunca 1.1

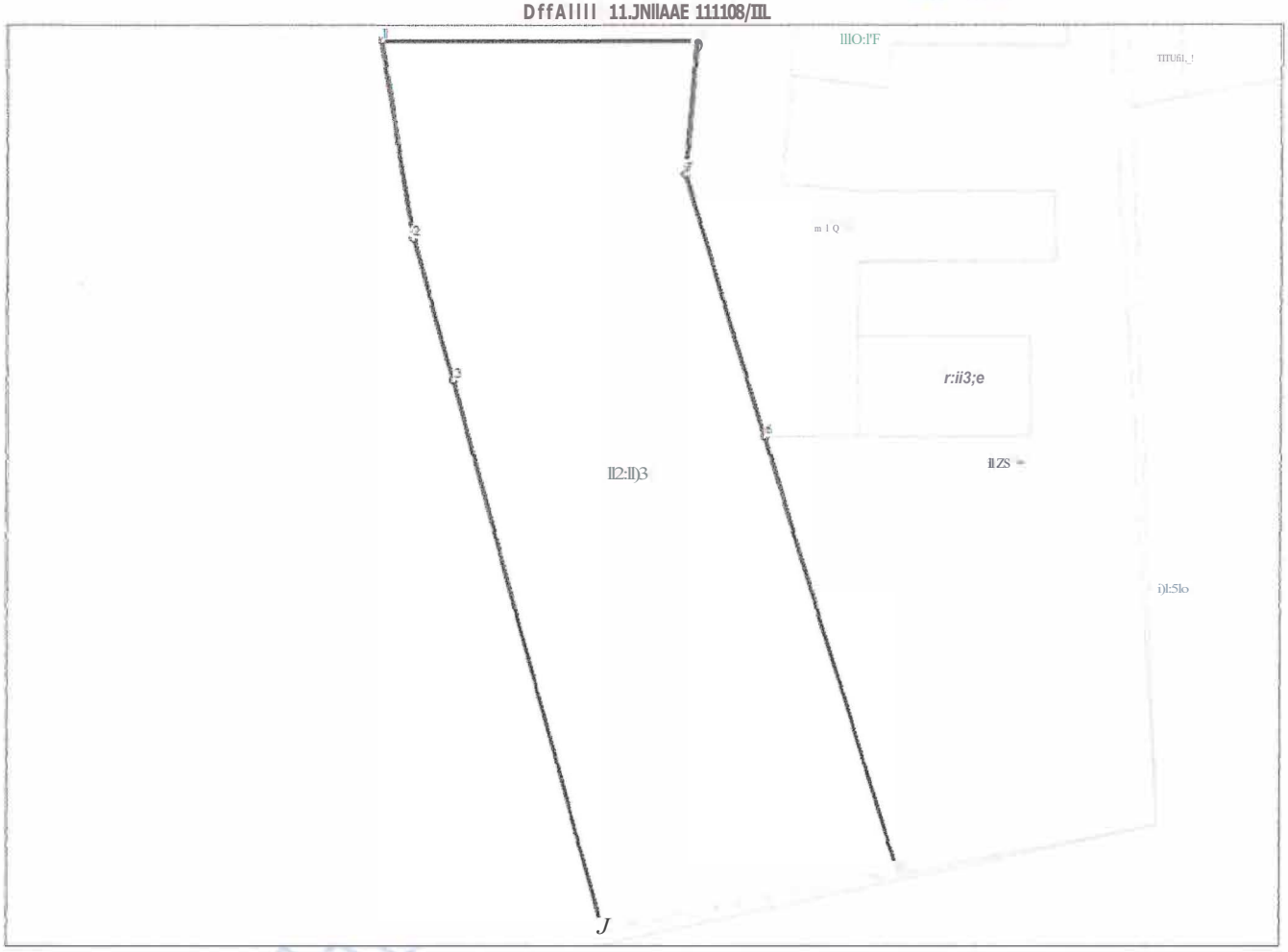
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
112303	**1.855**	lot 1

*** Suprafaţa este determinată în planul de proiecl;ie Stereo 70.**

DffAllll 11.JNIIAAE 111108/IIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructn	DA	1.855	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proieqje în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment t . (m}
1	2	**16.864**
2	3	12.473
3	4	**48.243**
4	5	25.719
5	6	38.759
6	7	23.153

l:;tmS<c f)<!ntru int<JrJ]lare of!•Jine la ,,r,reu epay.ancpt,ro Formlifr ,c s,unca L1

Punct! început	Punct! sfârşit	Lungime segment <"(m)
11	aL	♦!1♦33sj
L sj	1j	2a.681;

 # Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
- Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil in circuitul civil

E:.!"3:d.' pentru inlorro,He on-hr,e la ;;,dre,il epay.ancpi.ro ,..o,mul(lr e,sit.,n a 1.1