ROMÂN I A
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI
- CONSILIUL LOCAL -
PRpIECTDEH9ŢARÂRE
Nr. __ olo2din /P„./2 . 2025

Privind : însuşirea rapoartelor de evaluare şi aprobarea unui schimb de teren cu sultă, apartinând domeniului privat al Municipiului Tecuci respectiv Bostan Catalin Adrian si Bostan Narcisa

Iniţiator: Lucian-Grigore Costin, Primarul municipiului Tecuci, judeţul Galaţi;
Număr de înregistrare şi data depunerii proiectului: J,o51/„e /2,_ 2025 ;
Consiliul local al municipiului Tecuci, judeţul Gala(i, întrunit în şedinţă ordinară în data de ------ 2025;
Având în vedere
- referatul de aprobare al iniţiatorului, înregistrată sub nuJ tJ @925;
- raportul de specialitate întocmit de ServiciuV Patrimoniu, înregistrat sub nr:ftz.6! /y./1 2025.

rapomtele de avizare întocmite de comisiile de specialitate
rapomtele de evaluare nr. 38 şi 41 din 2025 evaluator VASILE IRIMfA/
solicitarea d-lui Bostan Catalin nr.53543/2025
art. 1763 din Codul Civil;
art.129 alin 2 lit. C, alin 14, art. 355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
În baza prevederilor:
art.139 alin.2 din OUG nr.57/2019;

HOTĂRĂŞTE:

Art.I Se însuşesc Rapoartele de evaluare nr. 38 şi 41 din 2025 întocmite de evaluator VASILE IRIMIA conform anexei nr.1 şi 2 ce fac pmte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2. Se aprobă efectuarea schimbului de teren cu sultă între Municipiul Tecuci şi Bostan Catalin Adrian,Bostan Narcisa, terenurile fiind identificate astfel:

Terenul proprietate privată a Municipiului Tecuci, în suprafaţă de 1000,00 mp, CF 100396 (lotl), trece în proprietatea numitilor Bostan Catalin Adrian si Bostan Narcisa

Terenul proprietatea Bostan Catalin Adrian si Bostan Narcisa , identificat prin CF m.112303, în suprafaţă de 1855 mp, trece în proprietatea privată a Municipiului Tecuci.

Art.3. Se aprobă valoarea sultei în sumă de 21960 Euro, echivalentul în lei la cursul oficial BNR din ziua anterioară plăţii, la care se adaugă TVA, suma ce va fi achitată de către copermutantii Bostan Catalin Adrian si Bostan Narcisa în contul Municipiului.

Art.4.Perfectarea schimbului se va face în termen de maxim 6 luni de la validarea prezentei hotărâri. Plata sultei se va face integral anterior semnării contractului.

Art. 5 Toate taxele necesare perfectării vânzării (taxe CF, evaluare, acte notariale) vor fi suportate de cope1mutantii Bostan Catalin Adrian si Bostan Narcisa.

Art.6. Cu data prezentei se abrogă orice prevederi contrare .

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire prin grija primarului municipiului Tecuci.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată celor interesaţi prin grija secretarului Municipiului Tecuci.

)N:IIIA:TOR,
_PRIMA).ţ,
Eucian-GrigorlQostin

Avizat
SECRETAR GENER6\L
Jr. George L u c i m f rşa/

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI
PRI MAR
Nr. y,5$4 din /{. /2 . 2025

REFERAT DE APROBARE

Privind : însuşirea rapoaiielor de evaluare şi aprobarea unui schimb de teren cu sultă, aparţinând domeniului privat al Municipiului Tecuci respectiv Bostan Catalin Adrian si Bostan Narcisa

Terenurile ce fac obiectul prezentului proiect de hotărâre sunt situate in mumc1-piul Tecuci, strada Cuza Voda nr.90, CF 100396 (lotl) Tecuci respectiv CF 112303 Te-cuci, având suprafeţele de 1OOOmp şi 1855 mp. Suprafaţa identificată prin CF1 00396 (lotl) aparţine domeniului privat al Municipiului Tecuci fiind concesionată numitilor Bostan Catalin Adrian si Bostan Narcisa iar suprafaţa de 1855 mp este proprietatea acestora.

Ambele terenuri se află în aceeaşi zonă la o distanţă de cca 25 m, amplasamentul familiei Bostan avand vecinatati proprietăţile municipiului .

Pe terenul Municipiului Tecuci se afla constructia susnumitilor ce au solicitat prin cererea 53543/2025 realizarea schimbului de teren in vederea accesarii unor fonduri eu-ropene.

Soluţia optimă pentru implementare este schimbul imobiliar cu sulta şi în acest sens au fost evaluate ambele terenuri, sumele rezultate fiind de 89040 euro respectiv 111 OOOeuro, in echivalent lei .

În aceste condiţii propun spre dezbatere şi aprobare proiectul de hotărâre în forma propusă.

P.RIMAR,
Lucian-Grigore C

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 7673-91 din # .12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind : însuşirea rapoartelor de evaluare şi aprobarea unui schimb de teren cu sultă, aparţinând domeniului privat al Municipiului Tecuci respectiv Bostan Catalin Adrian si Bostan Narcisa

Terenul propus a fi dat la schimb de către Municipiul Tecuci, aparţine domeniului privat al acestuia, fiind înregistrat în CF 100396 (lotl).

În conformitate cu art.1763 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicat, schimbul este contractul prin care fiecare dintre părţi, denumite copermutanţi, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul.

Potrivit prevederilor art.129 alin 2 lit. C din OUG 57/2019, consiliile locale exercită atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al localităţii.

În baza art.355 din OUG 57/2019, bunurile care fac parte din domeniul privat al unităţilor administrativ teritoriale se află în circuitul civil şi se supun regulilor prevăzute prin Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel.

Faţă de aceste precizări, considerăm că proiectul de hotărâre poate fi supus dezbaterii şi aprobării Consiliului Local.

Şef Serviciu Patrimoniu,
Ing. Lucian Gradea

01

NR. 38/05.10.2025

MUNICIPIUL TECUCI
PRIMĂRIE
Nr. 24139
Ziua 15 Luna 12 Anul 2025

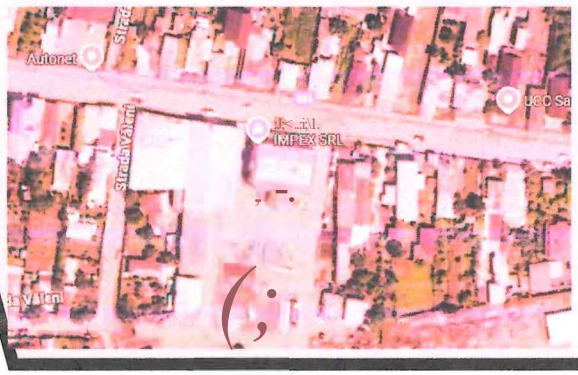
RAPORT

DE

EVALUARE

EVALUATOR:

VASIl.f IRIMIA



{l/ENT: PRINĂRIA NI/NJ{JPIULUITE{U{J

TERENINTRAYILAN

STRADA O/IA YfJDĂ Nil 90

05.10.2025

25-84139-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
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:42693 12
	Adresa	• Judeţ:Galaţi • Localitate:Tecuci • Adresa: Str. 1 Decembrie 1918 nr. 66
	Destinatarul rapo11ului	PRJMĂRIA MUNICIPIULUI TECUCI

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ**	TIPUL PROPRJETĂŢU:Teren intravilan -domeniul privat SUPRAFAŢA: 2.040,00 mp din acte Măsurători: 2.057,00 mp *Construcţiile existente pe amplasament nu fac obiectul acestui rapo11 de evaluare.
	Proprietar	MUNICIPIUL TECUCI
	Adresa proprietăţii	• Judeţ:Galaţi • Localitate:Tecuci • Adresa: Strada Cuza Vodă nr. 90 • Nr. cad: 100396

4.	**DECLARAREA VALORII**	
	VALOAREA DE PIAŢĂ ABORDAREA PRIN PIAŢĂ	**111,00EUR/MP, echivalent 615,71 LEI/MP,** pentru teren situat în intravilan, Tecuci, Strada Cuza Vodă nr. 90, Nr. cad: 100396 **2.040,00 mp x 111,00 euro/mp = 226.440,00 euro, echivalent: 1.152.240,00 lei**
	VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

EVALUATOR IPl:VASILE IRIMIA
NR. LEGITIMAŢIE: 13440

38/05.10.2025

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 05.10.2025, este:

Num:'ir CF	Nnm;:\r cadastral	Snpr;:if:::tl;:i (mp)	f;:itp,;rori P. folosinţa	V;:ilo;:irP. unitara	V;:ilo;:irP.rle piaţa (Euro)	V;:ilo;:irP. ıP. piaţa (LEI)
100396	100396	2040	intr;:n,ibn	111	226A40	1.1.? ?40 I

226.440,00 EUR, echivalent a 1.152.240,00 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 .....

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

<table>
<tr><td>Client</td><td colspan="5">PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TECUCI</td></tr>
<tr><td>Destinatar</td><td colspan="5">PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI</td></tr>
<tr><td>Data raportului de evaluare</td><td colspan="5">05.10.2025</td></tr>
<tr><td>Data inspecţiei</td><td colspan="5">05.10.2025</td></tr>
<tr><td>Data evaluării</td><td colspan="5">05.10.2025</td></tr>
<tr><td>Evaluator autorizat</td><td colspan="5">Vasile IRIMIA, Evaluator Autorizat EPI, Legitimaţie 13440</td></tr>
<tr><td>Tip proprietate</td><td colspan="5">TEREN INTRAVILAN</td></tr>
<tr><td>Adresa proprietăţii</td><td colspan="5">Tecuci, Strada Cuza Vodă nr. 90, Judeţul Galaţi</td></tr>
<tr><td>Caitier / amplasare</td><td colspan="5">Zona mediană - comercială a localităţii Tecuci</td></tr>
<tr><td>Utilităţi</td><td colspan="5">Energie electrica,apa, gaz, canalizare</td></tr>
<tr><td>Acces</td><td colspan="5">Din drum asfaltat Strada Cuza Vodă cu o banda pe sens de circulaţie.</td></tr>
<tr><td>Suprafaţa teren</td><td colspan="5"><table><tr><th>Număr CF</th><th>Număr cadastral</th><th>Suprafaţa (mp)</th><th>Categorie folosinţă</th></tr><tr><td>100396</td><td>100396</td><td>2.040</td><td>intravilan</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Proprietar</td><td colspan="5">PRIMARIA MUNICIPIUL TECUCI</td></tr>
<tr><td>Utilizare existentă</td><td colspan="5">Teren intravilai1</td></tr>
<tr><td>Curs de schimb valutar</td><td colspan="5">5,1[illegible]</td></tr>
<tr><td>VALOAREA DE PIAŢĂ (estimată)</td><td>226.440,00</td><td>EURO</td><td>1.152.240,00</td><td>LEI</td><td></td></tr>
<tr><td>Dreptul de proprietate</td><td colspan="5">Considerat deplin - Teren intravilan - 1 parcelă; categoria de folosinţa-intravilan - curţi constructii.</td></tr>
<tr><td>Sarcini înregistrate</td><td colspan="5">-</td></tr>
<tr><td>Descriere anexe</td><td colspan="5">-</td></tr>
<tr><td>Observaţii speciale</td><td colspan="5">Terenul a fost identificat conform planurilor cadastrale de amplasament puse la dispoziţia evaluatorului şi anexate la raport.
Având în vedere forma geometrică a terenului analizat (relativ pătrat), raportul a fost întocmit utilizând o singura metodă de evaluare respectiv metoda comparaţiilor de piaţă.
Pe teren este amplasată o construcţie cu destinaţia de spaţii comerciale la parter şi birouri la etaj, ce este proprietate a concesionarului terenului. Terenul este concesionat de S.C. UNIVERSAL S.R.L pe o durată de 25 ani. De la Primăria Tecuci, conform Contract de concesiune nr. 79531 din data de 12.10.2009</td></tr>
<tr><td>Diferenţe constatate în urma inspecţiei (faţă de documentele de proprietate/ documentaţia cadastrală)</td><td colspan="5">Teren cu S = 2.040 mp din acte
Teren din măsurători S = 2.057,00 mp</td></tr>
</table>

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conţinutul şi concluziile evaluării numai faţă de clientul şi [illegible]

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte şi adevărate;

✓ Analizele, opiniile şi concluziile raportate 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 rap011 şi niciun interes personal legat de păllile implicate;

Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui rap011 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 raportului;

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 raport, 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	PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate asupra imobilului analizat, deţinut de către Primăria Municipiul Tecuci în baza următoarelor documente: Extras CF si documentaţie cadastrala pentru lotul de teren, anexate la raport. Evaluarea s-a realizat îl1 ip0teza ră dn ptu! de proprietate asl-pra terenului este liber de sarcini.
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	F.vrlh1;:irp;:EXPr.11trlti'irnnform nrpzpnt11h1i r;:innrt, în rnncnrcfanti'i r11 cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *alo;ii de pia,tă* a proprietăţii. aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 - SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard *"Valoarea de pia,tă 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 tranzac,tie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care* mn·tilo r11 nrt-innntfiornro/// r1111nCinti rlo m117/i 1r11h11t ci fin1 *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 05.10.2025, 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 05.10.2025.
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 (05.10.2025) este cel afişat de BNR, şi anume 5,0885 lei/EUR.
Modalităţi de plată	Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacţiei, fără a lua în condiţii de plată deosebite.

Le.ul

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 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.
Natura 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 informaţii 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 rapo1i 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 raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.
Ipoteze generale şi condiţii limitative	Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi doctm1entele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţ1: sq î-- Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketa 1\\·'ă:fMâ cazu lm m care se spec1.filca a1tle1; Informaţia furnizată de către terţi este considera detUJ; l@defe

	nu i se acordă garanţii pentru acurateţe; Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; [illegible] reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport; Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile pm1ate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii [illegible] cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoai1e 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 momenl; S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoai·e; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile; v-··Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate infunnaţiiie pe care ie-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 publicare a acestuia; Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă reiativ ia proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil; Nici prezentul raport, 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, jmid_ice şi politic - de la dat întocn:i1:ii sale: Dacă aces: c2,11f-l -'ţ?_ modifica concluznle acestm rap011 lşl pot pierde valab1
Ipoteze speciale	Terenul este concesionat deţinătorului construcţiei aflate P u•1 - teren supus evaluării pe durata de existentă a clădirii
Restricţii de utilizare,	Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu in-

difuzare sau publicare	publicare a acestuia; Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în 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, [illegible] 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 [illegible] 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 <lupa sine încetarea obligaţiilor contractuale. astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; [illegible] 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 <lupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.
[illegible]	Evaluarea a fost realizată în concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR2025.

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 2.040 mp. Număr CF: 100396 | Număr cadastral: 100396 | Suprafaţa (mp): 2.040 | Categorie folosinţă: intravilan
[illegible]	A fost identificată o construcţie cu regim de înălţime P+IE pe amplasament, proprietate a concesionarului terenului (S.C. UNIVERSAL S.R.L). Construcţie ce nu se evaluează.
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: 1lot în suprafaţa totală de S = *2.040* mp o Înclinare: plan o Formă: regulata (plan de amplasament anexat) o Acces: din drum asfaltat - strada Cuza Vodă o Utilităţi: Reţea urbană de energie electrică: existentă Reţea urbană de apă: existentă Reţea nrbană de termoficare: inexistentă Reţea urbană de gaze: existentă Reţea urbană de canalizare: existentă Reţea urbană de telefonie: existentă o Alte observaţii: - *Caracteristici juridice: teren concesionat pe o durată de 25 ani* o Utilizare legală: intravilan/curţi constructii. o Servituţi de trecere: Nu este cazul o Restricţii de sistematizare: Nu este cazul 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	*În documentele de proprietate există următoarele înscrieri referitoare la construcţii: CF .... : Ci- mp, C2-33 mp construcţii realizate înainte de 1989, Spaţiu comercial şi birouri -fără dimensiuni. Având în vedere situaţia juridică a acestora, starea tehnică, precum şi cererea clientului, aceste construcţii nu fac parte din analiză actuală.*
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 e unei proprietă.ţi 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
n.ezl ùen ¸Licti	nu	Ua	uu	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 pieţe speci_ice, cea ai bună ut izare a pro.Pfi,1!f:1o -, cea de teren 111trav11an - curţi constructu - cornerci ati;:,\iitonL,o,_:,/' -

Având în vedere cele de mai sus, considerăm c ter e¾ twt ja construit conform celei mai bune utilizări a ace uia.

:-tr. MO

	Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este, de *teren intravilan -curţi constructii - comercial.* 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 proprietăţii 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 comparaţiei .
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 in 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 [illegible] rezultat valoarea proprietătii analizate. Aceasta a fost estimată la: **226.440,00 EUR, echivalent 1.152.249,0cfCE**

	I 226.440,00 EUR, echivalent 1.152.240,00 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* [illegible] 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 raport de evaluare nu a fost aplicata.
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii	Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele: Abordarea prin metoda comparaţiei directe = 226.440,00 EUR Abordarea prin metoda reziduală = nu s-a aplicat Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia, cantitatea de informaţii. *Adecvarea:*

regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

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 cantită,tii şi calită,tii 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 feuro1	Valoarea de piaţă (lei)
110396	100396	2.057	Curţi **construcţii**	111	226.440	1.152.240

226.440,00 EUR, echivalent 1.152.240,00 LEI
la cursul valutar de *5,0885 lei/EUR,* valabil pentru data de referinţă a evaluării.

6. Anexe

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 Liala evaluării, evalualurul a Liisµus Lie infunna ii µrivinu Lerenuri similare ce au fusL 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 *100-150 EUR/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.

Nr. crt.		ELEMENTE DE COMPARAŢIE	TERENURI COMPARABILE			
			SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0		I	2	3	4	5
Suprafata (mp)			5,818	3,800	4,120	5,400
Elemente specifice tranzacţiei						
I	Pret oferta/vânzare (Eurohnp)			120.0	112	128.
	Tipul			oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum aiustare (Euro/mo)			-12.00	-1 1.20	-12.80
	l'RET CORECTAI (Euro/mp)			108.00	100.80	115.20
2			deolin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare%			0%	0%	0%
	Cuantum <tjustare (Euro/mp)			CDO	CDO	0.00
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)			108,00	100.80	115,20
3	Restrictii de utilizare		fără	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare (Euro/mp)			0.00	0.00	0.00
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)			108,00	100.80	115,20
a	Condiţii de finanţare		la niată	la niatil	la niată	la niarn
	Cuantum ajustare (Euro/mp)			0.00	0.00	CDO
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)			108,00	100.80	115.0
5	Condiţii de vânzare		independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %			0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Eurohmi)			0.00	0.00	0.00
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)			108,00	100.80	11/laLll:M;;i
6	Condiţii ale pieţei		septembric-21	februarie-21	fcbruarie-21	
	Cuantum ajustare%			+5%	+5%	0%)'
	Cuantum ajustare (Euro/mp)			5.40	5.44	0.00

	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)	1 113.40	106.24	115.00

Elemente specifice proprietăţii

7	Localizare	Tecuci	Tecuci s!rada Ştefun cel Mare / mai favorabil	Tecuci Cuza Vodri mai putin favorabil	Tecuci - Cuza Vodă/ mai putin favorabil
	Cuantum ajustare %		-5%	5%	+5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-5.67	5.31	5.75
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)		107.73	111.35	120.50
8	Suprafa(a (mp)	5,818	3,800	4,120	5,400
	Cuantum ajustare%		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
9	Destinaţia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intrnvilan
	Cuantum ajustare%	0%	0%	O%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)	0.00	000	0.00	0.00
10	Topografia	plan	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)	0	0	0	0
1i	Utilităţi	toate	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)	000	0.00	0.00	0.00
12	Acces	din Strada Cuza vodă, drum asfaltat	Strada Ştefan cel Marc direct din drum asfaltat	direct din Strada Cuza drum asfaltat	direct din Strada Cuza drum asfaltat
	Cuantum ajustare%		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
14	Alţi factori	IIU	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare%		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	000
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice (E1lro/mţ)		0.00	0.00	0.00
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)		107.73	711.35	120.50
1i	Construcţie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Cuantum ajustare(%)		0%	0%	-5%
	Cuantum <tjustare (Euro/mp)		0.00	0.00	-3.66
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)		108	▮	121
Ajustare totală brutri absolută (Euro)			18.00	6.55	13.47
Ajustare totală procentuală absolută%)			20%	10%	21%
Ajustarea brută cea mai mică s-a efectuat la comparabila:			B		
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			1 11.0 € / mp		226.440
Valoare de piaţă :	226.440,00€	echivalent a		l. 152.240,00 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 10%

întrucât în urma discuţiilor telefonice cu proprietarii aceştia sunt dispuşi să negocieze. Valoarea corecţiei a fost stabilită pe baza observaţiilor

istorice referitoare la marja 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 a

Condiţii de piaţă (data)

în aplicarea metodei comparaţiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informaţii p ini fot"l iţi';fe

- nu sunl 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 subiect s-au avut în vedere următoarele:

Locaţie comparabile vs. Locaţie subiect: A: mai bună B: mai slabă C: mai slabă

Ajustările aplicate pentru localizare:

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, nu necesita itjustări.

Comparabila C, nu necesita ajustări.

- 15%

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)

- [illegible]

" În mod normal comp rabilele 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 B are aceleaşi utilităţi ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila Care 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.

Comparabila A - Teren construit: NU
Nu se aplica corecţii.

Comparabila B - Teren construit: NU
Nu se aplica corecţii.

Comparabila C - Teren construit: DA

$e apYlca o corecµe ue: :::,o

Valoarea corecţiilor ţine cont de cât ar recunoaşte un cumpărător tipic că diferenţa în preţul plătit pentru un teren afectat de o construcţie demo labilă

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

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

Deoarece comparabila Care 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.

i\.j usfiiri penlru tiesc1iuiere

Deoarece comparabila A are aceleaşi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila 8 are aceleaşi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila Care aceleaşi deschidere ca si 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 o deschidere

diferită faţă de deschiderea proprietăţii subiect.

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

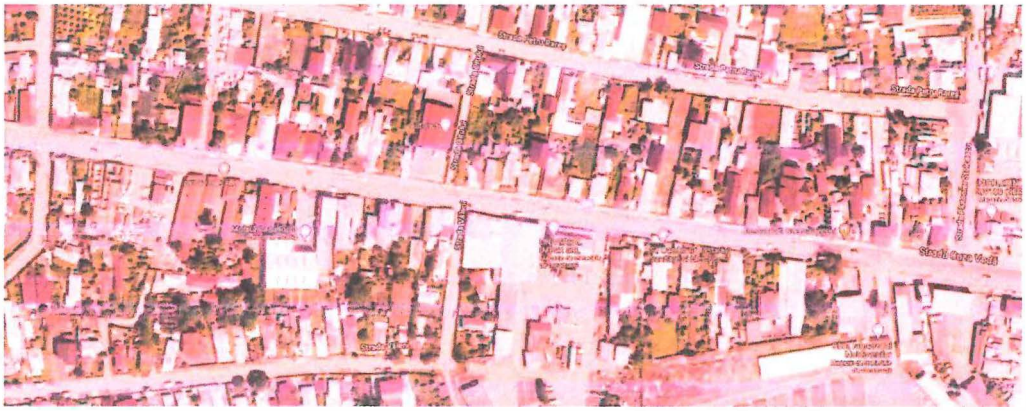
Deoarece comparabila B prezintă aceleaşi amenajaţi ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

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 imobff ce Mspune lfe amenaj'ari

diferite faţă de proprietatea subiect.

FOTOGRAFII







ANEXE CF

CARTE FUNCIARĂ NR. 100396
COPIE

Carte Funciară Nr. 100396 Tecuci

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* {mp}	Observaţii / Referinţe
A1	100396	Din acte: 2-040 Masurata: 2.057	Constructia C1 înscrisa in CF 100396-C1;

B. Partea Ii. Proprietari şi acte

înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
9991 / 09/11/2009		
Act Notarial nr. 4115, d11109/11§2009 emis de **BNP** GURITOIU;		
81	**Se 1nfiinteaza cartea fundara** 1(10396 **a imobilului cu numamll** cadastral 100396/Tecuci, rezultat din dezmembrarea imobilului cui numarul cadastral 9497 (identmcator electronic 100386) inscris **inr,** cartea funciara 11528 (identificator electmnic 100386);	A1
Ordin nr. 265, din 26/06/2009 emis de Prefectul Jud. Galati;		
82	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala\ 1/1, cota initiala 1/1 **1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TECUCI** *OBSERVATU:* **poz.itie** transcrisa **din *CF* 100386/fecuci,** inscrisa **prin .inchierea nr. *6834* dfn 14-AUG-og;**	A1
Act Administrativ nr. 9921. din 06/11/2009 emis de BCPI TECUCI;		
B3	jse--neteaza-f}r-epunerea---de-dezmembfa-r-e--a·-imobtlulu-i---de--sttb-A±j !t:eAfoffl'H1oatmenraâei-eadastfale--avintte-s-tta-968913{)-d0-;--2-0G9-de! rEPI-Gal-at:t *-OB5ER-\IARh-pozitie-t&fl5Efi5vdift-C-F-H){}-385ffeEtlfr,-însErisa-prirt-ifJEhierea--nr.-992-1-diR-05-N0V-69:* *-R-rtd-i-aEa--pFit't-rerer-ea-Rr.999¾/09d¾df109,aEttlr.4H5/f)9-d¾:20(}9*	A1-
121365 / 07/09/2018		
jAct Administrativ nr. declaratie, din 04/09/2018 emis de UAT TECUCI;		
84	!Se noteaza repozitionarea imobilului conform documentatieil cadastrale receptionata cu nr. 21365/12.09.2018 de OCP! Galati	A1
)22719 / 06/06/2019		
Act Administrativ nr. Referat. din 06/06/2019 emis de Inspector cadastru;		
B5	!lse noteaza din oficiu repozitionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
10522 / 26/11/2009		
Act Administrativ nr, 79531, din 12/10/2009 emis de PRIMARIA MUN.TECUCI (Contract de concesiune insotit de Procesul verbal nr. 79531/12,10.2009);		
C1	Intabulare, drept oe CONCES\UNEpentru o durata oe 25 oe ani 1) **SC UNIVERSAL IMPEX SRL TECUCI**	A1
14665 I 28/02/2014		
Act Administrativ nr, 3226/324, din 27/02/2014 emis de JUDECATORIA TECUCI (adresa);		
C2	se noteaza din oficiu litigiul avand ca obiect revendicare, actiunel formulata de Tasca Alexandru in contradictoriu cu Statul Roman, UAT	A1

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
C2 iTecuci si Marcu Neculai	A1

Neutilizabil in circuitul civil

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
100396	Din acte: 2.040 Masurata: 2.057	

* Suprafaţa este determinată in planu! de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	wFti amstPcJ-C-fii	9A	:2-;-940	-	-	-	1101-3
21	curti constructii	DA	Din acte: 2.040 Masurata: 2.057	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construqie	Supraf. {mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*Al.I	100396-Cl	constructri industriale si edilitare	526	Cu *acte* in CF propriu	Nr. ***niveluri:2;*** 5. construita la sol:526 mp; atelier productie P+I

**Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

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

E,ttra;;c pentru iniorma,c on-hnc la ;,d;csa epay.1mcpl.ro

Fotmj!!;,r VNSIUOCil 1.1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segmen, ... {m}
1	2	25.03
2	3	40.919
3	4	2.282,
4	5	5.992
5	6	26.6811
6	7	71.138
7	1	28.551

- 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