ROMÂN I A
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI
- CONSILIUL LOCAL -
PROIECT DE HOTARÂRE
Nr. _,L,Jij__ din__/ C 12. . __2025

Privind : însusirea rapoartelor de evaluare şi aprobarea unui schimb de teren cu sultă, aparţinând domeniului privat al Municipiului Tecuci respectiv SC Kligor SRL.

Iniţia or: 1:_11ghe_l-Coste Caluean, Co ilier_ local ecuci, judeţul Galaţi;
Numar de 1nreg1strare şl data depunem pro1ectulm: ,2,o 4/1,6/.2 . 2025 ;
Consiliul local al municipiului Tecuci, judeţul Galaţi, întrunit în şedinţă ordinară în data de _____ 2025;
Având în vedere
- referatul de aprobare al iniţiatorului, înregistrată sub nr. 35'WC-t/ h '/2_2025;
- raportul de specialitate întocmit de Serviciul Patrimoniu, îmegistrat sub m. t'1'J'!JA ·/2. 2025.
- rapoartele de avizare întocmite de comisiile de specialitate _/f Qr? I ;r;
- rapoartele de evaluare nr. 25 şi 26 din 20.06.2025 evaluator VASILE IRIMIA;
- solicitarea SC KLIGOR SRL nr.53699/2024
- 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:
- aii.139 alin.2 din OUG nr.57/2019;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Se însuşesc Rapoartele de evaluare m. 25 şi 26 din 20.06.2025 întocmite de evaluator VASILE IRIMIA conform anexei m.1 şi 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2. Se aprobă efectuarea schimbului de teren cu sultă între Municipiul Tecuci şi SC Kligor SRL, terenurile fiind identificate astfel:
- Terenul proprietate privată a Municipiului Tecuci, identificat prin m. cadastral atribuit 111598, în suprafaţă de 116,00 mp, CF 111598, trece în proprietatea SC Kligor SRL Tecuci
- Terenul proprietatea SC Kligor SRL Tecuci, identificat prin CF m.100304, în suprafaţă de 39 mp, trece în proprietatea privată a Municipiului Tecuci.

Art.3. Se aprobăl valoarea sultei în sumă de 9394 Euro , echivalentul în lei la cursul oficial BNR din ziua anterioară plăţii, la care se adaugă TVA, suma ce va fi achitată de către copermutantul SC Kligor SRL 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 copermutant.

Art.6. Cu data preientei 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 interesaţii prin grija secretarului Municipiului Tecuci.

INIŢIATOR,
Consilier local
Anghel-Cost_

Avizat
SECRETAR GENERAL
Jr. George Lucian B07',n

I

ROMÂN I A
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI
- CONSILIUL LOCAL -
HOTARÂREA
fu._____ O ___- __ 2ro5

Privind : însuşirea rapoartelor de evaluare şi aprobarea unui schimb de teren cu sultă, aparţinând domeniului privat al Municipiului Tecuci respectiv SC Kligor SRL.

Iniţiator: Anghel-Costel Caluean, Consilier local Tecuci, judeţul Galaţi;
Număr de înregistrare şi data depunerii proiectului:_____2025 ;
Consiliul local al municipiului Tecuci, judeţul Galaţi, întrunit în şedinţă ordinară în data de _____ 2025;
Având în vedere

- referatul de aprobare al iniţiatorului, înregistrată sub nr._____ 2025;
- raportul de specialitate întocmit de Serviciul Patrimoniu, înregistrat sub nr._____/_____2025.
- rapoartele de avizare întocmite de comisiile de specialitate_____ _ ;
- rapoartele de evaluare nr. 25 şi 26 din 20.06.2025 evaluator VASILE IRIMIA;
- solicitarea SC KLIGOR SRL nr.53699/2024
- 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. 25 şi 26 din 20.06.2025 întocmite de evaluator VASILE IRIMIA conform anexei nr.1 şi 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2. Se aprobă efectuarea schimbului de teren cu sultă între Municipiul Tecuci şi SC Kligor SRL, terenurile fiind identificate astfel:

- Terenul proprietate privată a Municipiului Tecuci, identificat prin nr. cadastral atribuit 111598, în suprafaţă de 116,00 mp, CF 111598, trece în proprietatea SC Kligor SRL Tecuci
- Terenul proprietatea SC Kligor SRL Tecuci, identificat prin CF nr.100304, în suprafaţă de 39 mp, trece în proprietatea privată a Municipiului Tecuci.

Art.3. Se aprobă valoarea sultei în sumă de 9394 Euro, echivalentul în lei la cursul oficial BNR din ziua anterioară plăţii, la care se adaugă TVA, suma ce va fi achitată de către copermutantul SC Kligor SRL 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 copermutant.

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.

PRESEDINTE DE SEDINŢĂ,

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
Jr. George Lucian Borşan

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI
Nr. 362 Cl,din 16 · IZ . 2025

REFERAT DE APROBARE

Privind : însuşirea rapoartelor de evaluare şi aprobarea unui schimb de teren cu sultă, aparţinând domeniului privat al Municipiului Tecuci respectiv SC Kligor SRL.

Terenurile ce fac obiectul prezentului proiect de hotărâre sunt situate in municipiul Tecuci, strada Aleea Ştrandului, CF 111598 Tecuci respectiv CF 100304 Tecuci, având suprafeţele de 116 mp şi 39 mp. Suprafaţa identificată CFl 11598 aparţine domeniului privat al Municipiului Tecuci fiind concesionată Societăţii Kligor SRL iar suprafaţa de 39 mp este proprietatea societăţii anterior menţionate.

Ambele terenuri se află în aceeaşi zonă la o distanţă de cca 35 m, amplasamentul proprietatea Societăţii Kligor SRL situându-se între proprietăţile municipiului unde a fost implementat proiectul de reabilitare inter blocuri Aleea Ştrandului.

Pentru reglementarea parcării în zona proiectului se impune intrarea în proprietatea Municipiului a suprafeţei de teren de 39 mp ce aparţine societăţii respective.

Soluţia optimă pentru implementare este schimbul imobiliar şi în acest sens au fost evaluate ambele terenuri, sumele rezultate fiind de 4758 euro respectiv 14152 euro, in echivalent lei .

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

Consilier local,
Anghel-ia!uean.

ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL TECUCI
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 8791 din 14.03.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind : însuşirea rapoartelor de evaluare şi aprobarea unui schimb de teren cu sultă, aparţinând domeniului privat al Municipiului Tecuci respectiv SC Kligor SRL

Terenul propus a fi dat la schimb de către Municipiul Tecuci, aparţine domeniului privat al acestuia, fiind înregistrat în CF 111598.

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

26/20.06.2025

Către: S.C. KLIGOR S.R.L. TECUCI

PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI

Referitor la: TERENUL INTRAVILAN DIN ALEEA ŞTRANDULUI NR. 9A, MNICIPIUL TECUCI

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăţii indicate mai sus, în baza Contractului nr. 33537 /15/05/2025

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 20.06.2025, este:

NumărCF	Număr cadastral	Suprafaţa (mp)	Categorie folosinţa	Valoare unitara (Euro/mpl	Valoare de piaţa (Euro)	Valoare de piaţa (LEI)
100304	100304	39	intravilan	122	4.758,00	23.986,00

4.758,00 EUR, echivalent a 23.986,00 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 imobi1ului.
• Valoarea este o predicţie

Cu deosebită consideraţie,
Vasile TRIM[A
Evaluator Autorizat EPI

25/20.06.2025

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI

Referitor la: TERENUL INTRAVILAN DIN ALEEA ŞTRANDULUI NR. 9A MUNICIPIUL TECUCI

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăţii indicate mai sus, în baza Contractului nr. 33537 /15/05/2025

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 20.06.2025.** este:

NumărCF	**Număr cadastral**	**Suprafaţa (mp]**	**Categorie folosinţa**	**Valoare unitara (Euro/mpl**	**Valoare de piaţa (Euro)**	**Valoare de piaţa (LEI)**
111598	**111598**	**116**	**intravilan**	**122**	14.152,00	71.384,00

14.152,00 EUR, echivalent a 71.384,00 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

MUNICII- li;

53G99

Domnule Primar,

Subscrisa, S.C. Kligor S.R.L. Tecuci,1cu sediul in Tecuci, str. Matei Basarab, nr. 22, jud. Galati, inreg. sub nr. J 17/250/1996, CUI !nr. 8106784, reprezentata prin administrator Crisan Gabriel, domiciliat in Tecuci, str.Capitad Vlad,nr.5 CNP1790810173171, cu *Cl* seria zl,nr 246774, luand in considerare adresa dumneavoastra nr. 16768r/08.04.2024 si prev. art. 6l alin. 3 si 4 din Legea 215/2001 rep., va solicitam sa efectuati demersurile necesare pentru solutionarea pe cale amiabila a imposibilitatii prdzente de exercitare a dreptului de proprietate mentionat in cererea initiala, prin realizarea unui schimb de terenuri intre suprafata de 38,62 m.p.situata in intravilanul Municipiului Tecuci, pe str. Aleea Strandului, nr. 9 A, jud. Galati, numar cadastral 3057, aflat in proprietatea noastra,cu o suprafata similara (38,62 m.p.)si vanzarea catre societate a restului de suprafata (98 m.p.), teren in suprafata totala de 136,62 m.p.,situat in Tecuci, str. 1 Decembrie I918, nţ. 96C, jud. Galati, ce se afla in concesiunea noastra de la data de 01.03.2006 pentru o perioada de 49 de ani,asa cum rezulta si din contractul de concesiune nr. 28552/11.09.2003 si actul aditional nr. 1/11.09.2006, incheiate cu Consiliul Local al Municipiului Tecuci prin pri ar.

ln acest context, va solicitam sa dispuneti constituirea unei comisii pentru verificarea aspectelor precizate si pentru a se realiza evaluarea terenurilor in vederea efectuarii schimbului pentru suprafata de 38,62 m.p. si vafzarii cumpararii suprafetei de 98 m.p.

Anexam la prezenta cerere unnatoarele înscrisuri: contract de vanzare cumparare nr. 1333/29.03.2010, extras de carte funciara nrl I00304 Tecuci, contract de concesiune nr. 28552/11.9.2003 si actul aditional nr. 1/01.03. 006.

09.09.2024

S.C. Kligor S.R.L

Prin administrator,

Cris

21 __-//

MUNICIPIUL TECUCI
PRIMĂRIE
Nr. 24167
Ziua 15 Luna 12 Anul 2025

NR. 26/20.06.2025

RAPORT DE EVALUARE





TE'Dt::'1\T 11\TTD ,\ IITT ,\ IXT ÎNT

M1lNIC.IP1fl1. TF.CIIC.f_ Af.F.F.A TRANOfll.111 NR QA_

jUUIffUL GĂLA·rI

Client: S.C. KLIGOR S.R.L TECUCI

Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI

25-84167-PMT Primaria Municipiului Tecuci 15.12.2(

INTOCMIT:
EVALUATOR IPI:VASILE IRIMIA
NR. LEGITIMAŢIE: 13440

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 infor1naţiilor 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 ilnpozitele 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 buna ut1 1zare 16
Meto da comparat1è1 18
Meto da rez1 ua 1 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 20
6. Anexe 22

26/20.06.2025

Către: S.C. KLIGOR S.R.L. TECUCI

PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI

Referitor la: TERENUL INTRAVILAN DIN ALEEA ŞTRANDULUI NR. 9A, MNICIPIUL TECUCI

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăţii indicate mai sus, în baza Contractului nr. 33537/15/05/2025

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 20.06.2025, este:

NumărCF	Număr **cadastral**	Suprafaţa **(mp)**	Categorie **folosinţa**	Valoare **unitara** (Euro/mpl	Valoare de **piaţa (Euro)**	Valoare de **piaţa (LEI)**
100304	100304	**39**	**intravilan**	122	4.758,00	23.986,00

4.758,00 EUR, echivalent a 23.986,00 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

1. Kezumatui fapteior principaie şi ai conciuziiior importante

Client	S.C KLIGOR S.R.L				
Destinatar	PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI				
Data raportului de evaluare	20.06.2025				
Data inspecţiei	18.06.2025				
Data. evaluării	20.06.202s				
Evaluator autorizat	Vasile IRIMIA, Evaluator Autorizat **EPI.** Legjtimaţie 13440				
Tip proprietate	**TEREN INTRAVILA.N**				
Adresa proprietăţii	Tecuc Aleea Ştrandului nr. 9A, Judeţul Galaţi				
Ca.-tier / amplasare	Zona centrată a localităţii Tecuci				
Utilităţi	Enernie electrica,. apa g:az, canalizare				
Acces	Din drum asfaltat Aleea Ştrandului cu o banda pe sens de circulaţie.				
Suprafaţa teren	**Număr CF**	**Număr cadamaJ**	**Suprafaţa (mp)**	**Categorie folosinţă**	
	103304	103304	1139	intravilan	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIUL TECUCI				
Utilizare e:,âstentă	Teren intravilan				
Curs de schimb vaJutar	5,04 LEI/E LIt				
VALOAREA DE PIAŢĂ (estimată)	4.758,00	EURO	23.986,00	LEI	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin - Teren intravilan - I 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 evaluatorului şi anexate la raport. Având în vedere forma geometrică a terenului analizat (fonnă neregulată), raportul a fost întocmit utilizând o singura metodă de evaluare respectiv metoda comparaţiilor de piaţă. Pe teren nu sunt amplasate construc i. Terenul este proprietate S.C. K.LIGOR S.R.L, conform Contract de vânzare cumpărare nr. 1333 din data de 29.03.2010				
Diferenţe constatate în urma inspecţiei (**faţă** de documentele de prnprietate / **documentaţia** cadastrală}	Teren cu S = 39,00 mp din acte Teren din măsurători S = **39,00** mp				

2 Cenificarea evaiuatoruiui

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

- 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 raport şi niciun interes personal legat de părţile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părţile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această. evaJuare şi onorariu] pentru această. evaJuare lm 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, Aleea Ştrandului nr. 9A, Judeţul Galaţi
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piaţă. a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.
Clientul raportului	S.C. **KLIGOR** S.R.L TECUCI
Destinatarul raoortului	**PRIMĂRIAMUNICIPIUL** TECUC[1]
Proprietar	S.C KUGOR S.R..L TECUCI
Drepturi de pmprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupa imobilului analizat, deţinut de către S.C. KLIGOR S.R.L **TECUCI în baza următoarelor documente:** Exi:ras CF si documentaţie cadastrala pentru fiecare lot 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 cfientuiui, reprezintă o estimare a *valori[i] de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard "suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi rară 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 20.06.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iunie 2025. Data evaluării este 20.06.2025.
Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 18.06.2025, de către evaluator autorizat Vasile IRil\IIIA, 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 (20.06.2025) este cel afişat de BNR, şi anume 5,0414 lei/EUR
Modalităţi de plată	Valoarea exprimată în prezentu] raport reprezintă suma care urmează 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 con(9fitţ(tate' c1rî ndâtid. le aplicabile acestui tip de valoare, ţinându-se cptif di Î?tnf.ru'?care **s-a solicitat evaluarea. respectiv:** Standaidele de evaluare ANEVAR 2022: 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 rapo1tului; selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama; anaJiza tuturor jnformaţjjJor culese, jnterpretarea 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 raport 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 documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără 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 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; 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 raport; 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. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte 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 apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a tăcut 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 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 in 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, 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 proprietatea S_C_Kl.IGOR S.RL TECUCI
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare	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 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 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.
Confonmtatea evaiuarii cu	Evaluarea a fost realizată în concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEV AR 2022.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică	Conform extrasului de carte funciara, proprietatea este descrisă astfel: *teren intravilan situat* în Tecuci, Aleea Ştrandului nr. 9A în suprafaţă totală de 39,00 mp NumărCF | Număr cadastra] | Suprafaţa (rnp) | Categorie folosinţă 100304 | 100304 | 39,00 | intravilan
idl:llillicll ta t:vt:llicuait:iul hllmlri mnhilP Pt:lfil:ltP	Nu sunt construcţii pe teren.
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare	o Proprietatea este amplasată în Zona centrală a localităţii Tecuci. Amplasarea proprietăţii este prezentată în Anexa nr. 5 la prezentul rap01t. o Tipul zonei: Zona centrală - rezidenţială + comercială. o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor auto şi pietonal. o Unităţi comerciale în apropiere: da o Unităti de învăţământ: nu o Unităţi medicale: nu o Institutii 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 blocuri de locuinţe.
Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului	Proprietatea este amplasată în Zona centrală a localităţii Tecuci. *C.aracteristicifizice:* **o Suprafaţa terenului: 1** lot **în suprafaţa totală de** S =39,00 mp o Înclinare: plan o Formă: neregulata (plan de amplasament anexa t-..";;-f<>R:;, **o** A : .d **11** d **rum asla;tat** - AJ**eea Ş tran** d **U**}u ';:; ;;;1 ot autcri ii \ o Utihtaţ1: Reţea urbană de energie electrică: existentă/t t.\"'·. u'•.!l Reţea urbană de apă: existentă Reţea urbană de termoficare: inexistentă Reţea urbană de gaze: existentă Reţea urbană de caualizare: existentă Retea **urbană** de **telefonie:** existentă

	o Alte observaţii: - *Caracteristicijuridice: teren co11cesional 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 11n11ăloarele înscrieri referitoare la construcţii: N11srml construcţii realizate*
Date privind impozitele şi ta-xele	**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	**lTitimele informaţii despre tranzacţiouarea proprietăţii sunt disponibile î nContractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziţie:** **- Data:** - **- Vânzător:** - **- Preţ vânzare:** -

3. Analiza datelor şi concluziilor

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 centrală 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:

	<table><tr><td rowspan="2">Utilizare analizată</td><td colspan="4">Criteriu CMBU</td></tr><tr><td>Permisă legal</td><td>Fizic posibilă</td><td>Fezabilă financiar</td><td>Maxim productivă</td></tr><tr><td>Industrial</td><td>nu</td><td>da</td><td>nu</td><td>nu</td></tr><tr><td>Rezidenţial</td><td>nu</td><td>da</td><td>nu</td><td>nu</td></tr><tr><td>Comercial</td><td>da</td><td>da</td><td>da</td><td>da</td></tr></table> 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 considerat liber* este, de *teren intravilan -cur,ti construetii - comercial.* Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume: - *estefizic posibilă* - este *permisă le9al* - *estefezabilăfinanciar* - *este maxim productivă [conduce la cea mai mare Paloare 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 œ 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* a]e terenurjJor djn zona unde *se* sHuează 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** piin 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:** 4.758,00 EUR, echivalent 23.986,00 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 terenu]uj Ja va]oarea întregjj proprjetăţL 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 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= 4.7 58,00 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 şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de 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 informaţiilor:
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 djsponibHe.
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 proprie'ă ţii a fost estimată la (rotund):

Nr.CF	Nr. cadastral	SUprnfaţa (mp)	Categoria de folosinra	Valoarea unitară Euro	Valoarea de piaţă (euro)	Valoarea de piaţă (lei)
100304	100304	39	Cwţi construcţii	uz	4368,00	21.618,00

4.758,00 EUR, echivalent 23.986,00 LEI
la cursul valutar de *5,0414 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 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 *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	1	2	3	4	5
Suprafa)a (nm)		39	800	420	540
Elemente specifice tranzacţiei					
1	Pret oferta/vânzare (Euro/mp)		140.0	112	128.
	Tipul		oferta	ofe1la	ofe1ia
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-12.00	-11.20	**-12.80**
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)		128.00	100.80	115.20
2		deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)		128,00	100.80	115,20
3	Restricţii de utilizare	fiiră	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)		128,00	100.80	115,20
4	Condiţii de finan)are	la piaţă	la piaţă	la piaţă	la piaţă
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)		128,00	100.80	115.0
5	Condilii de vânzare	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PREŢ CORECTAT (Euro/mp)		128,00	100.80	115.00
6	Condiţii ale pieţei	septembrie-21	februarie-21	februarie-21	iulie-21
	Cuantum ajustare %		+5%	+5%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		5.40	5.44	0.00
	PREŢ CORECTAT (Euro/mfrî		128.40	106.24	115.00
Elemente specifice proprietăMf:1?-\-1-P					
7	**Localimre**		T""11,i ou.<ti Ş:.cfail cel Mare/ mai fan11,-ni1	Tt-:trci I O.:cembrie 1918	*Teeuci-* **Cuza Vodă/ mai**
	Cuantum ajustare %		**-5%**	5'0	+5o,
	Cuantum ajustare (Euro/$_{mp}$)		-5.67	5.31	*5.15*

	PRtȚ CORECTAT (Euro!mp)		127.73	lll.35	120.50
8	Suprajata (mp)	39	3,800	4,120	5,400
	Cuantum ajustare %		0 o		
	Cuantum ajuslarc (Euroirup)		0.00	0.00	0.00
9	Desl.ina!ia (utilizarea tcr<lIIU.lui)				
	Cuantum ajustare %				
	Cuantum ajustare (F..urulmy)	0.00	0.00	0.00	0.00
JO	Topografia				
	Ctrnntuln ajustare jl,		06	0%	09()
	Cuantum ajustare {Eurulmp)	0	0	0	0
l i	Ulilități		imilar		
	Cuantum airn,"\are %				
	Cuantum ajustare (Eurolmp)	0.00	0.00	0.00	0.00
12	Acce"5	6 asfaltat	Strada Stefan cel asfaltat	direct din Strada 1 asfaltat	
	Cuan!um ajustare ' •		0•.	0•.	0%
	Cuantum a[m."lare (Etrro/mp}		0.00	0.00	0.00
14	Alți fartoo	nu	nu		
	Cuanmm aju:„ta,-e ,.,				
	Cmmtum a im<t3re {Baro!1!VP)			@.00	
	Total aju."lare airaderistici_fraci! %			%	
	Total a;u.!tm-e carocterimd fb r e		0.00	0.00	0.00
	PJIBȚ CORECTAT(Euro'm p)		122.73	J J H 5	120.50
11	Com;tmcfie demolabila pc teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Cuantum ajustare(%)				
	Cuantum aiust.arc (Euro/mp)		0.00	0.00	03.66
	PiE Ț CORECTAT (Eurofmp)		122	111	121
Aju.<Jare totală brută absolută (Euro)			18.00	6.55	13.47
Ajus1are totală procentuală absolută%)			20%	10%	21%
;-\jusl.area brută oea mai micii s-a cfot.'iuat la conmarabifa:			B		
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			122.00€/mp		547.730
Valoare de viată: 4.368,00€				21.618,00 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 decatate 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.

Restl"icţii de utilizare

Deoarece nu avern 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 sitn.ilare, 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 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. A: -5% , pt. B: -5% pt. C: 5%

Ajustările procentuale se stabilesc în unna 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, rlu necesita ajustări. Comparabila B, nu necesita ajustări.

Comparabila C, rlu necesita ajustări. -15%

Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observaţiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenţa de suprafaţa dintre suprafaţa compan1.bilelor 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)

Ajustări pentru destinaţia terenului

În 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 B are aceeaşi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%
Deoarece comparabila C are 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 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 B are 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-w1 drwn amenajat diferit faţă de drumul pe care se face accesul către proprietăţii subiect.

Ajustări pentru deschidere

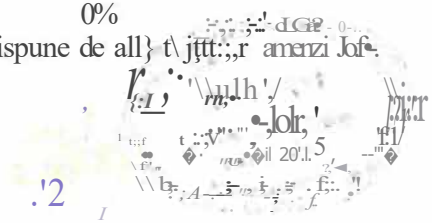
Deoarece comparabila A are aceleaşi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.
Deoarece comparabila B are aceleaşi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.
Deoarece comparabila C are aceleaşi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate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

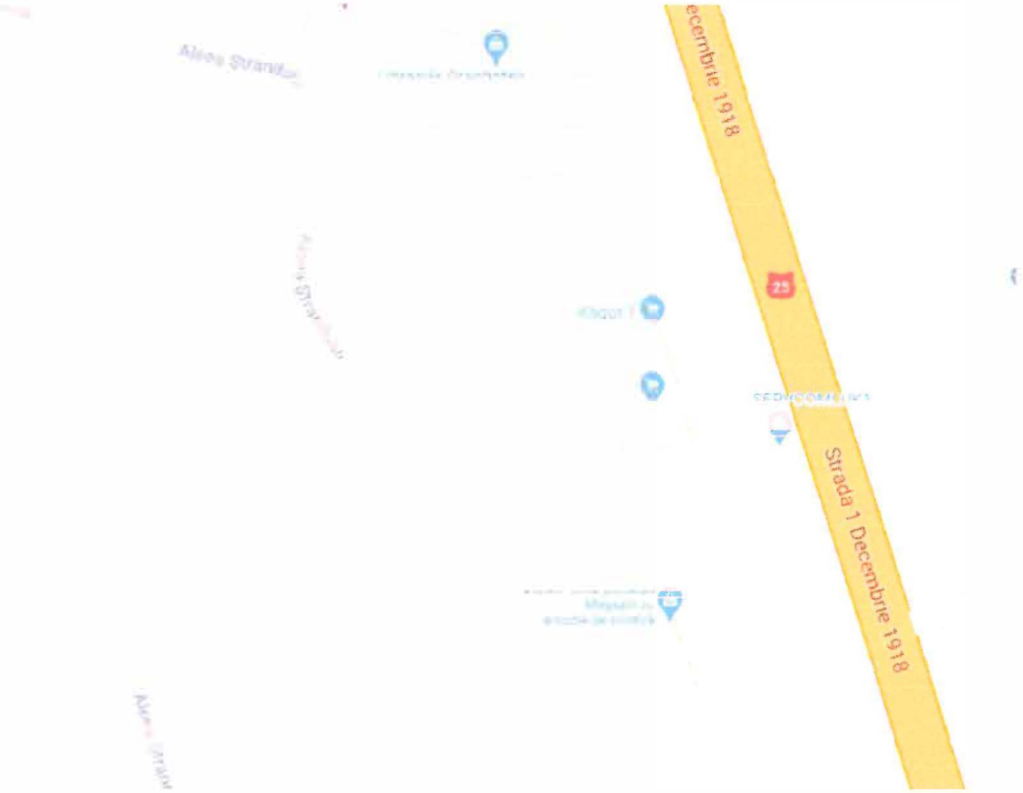
Ajustări pentru alţi factori

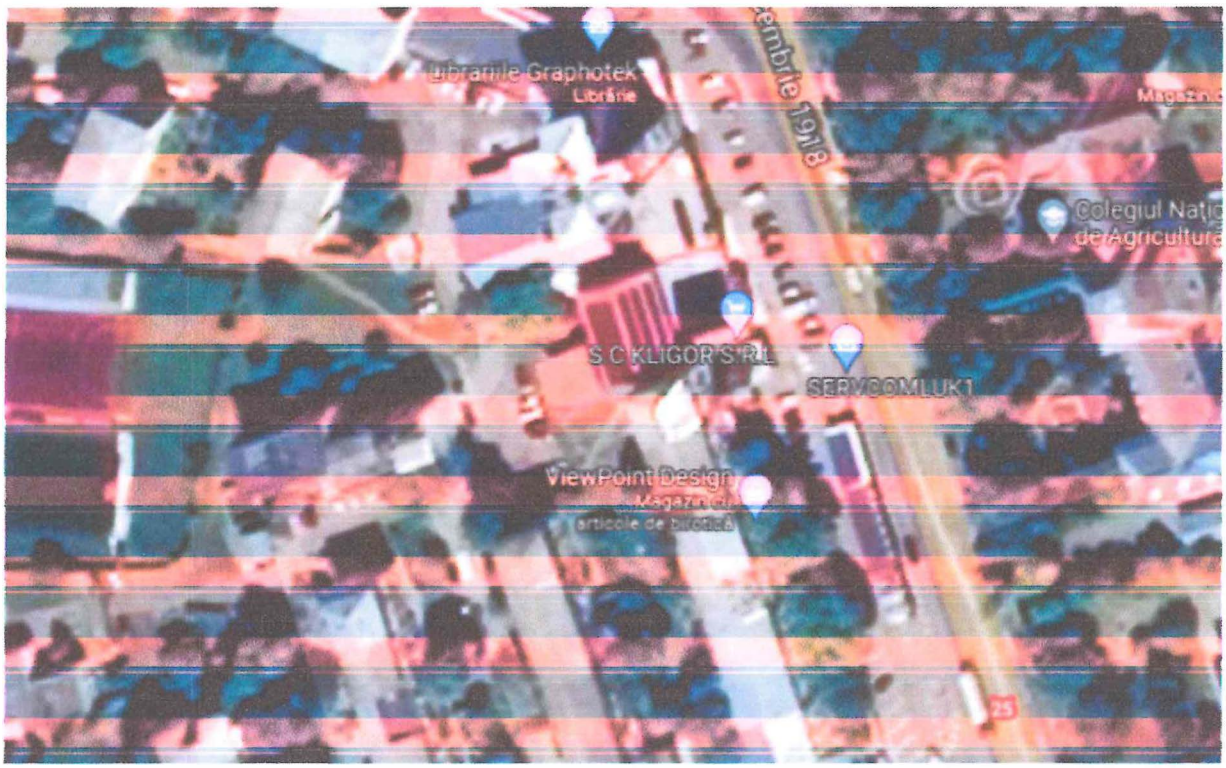
Deoarece comparabila A prezintă aceleaşi amenajaţi. ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%
Deoarece comparabila B prezintă aceleaşi amenajaţi ca şi proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%
Deoarece comparabila C prezintă aceleaşi amenajaţi ca şi proprietatea subiect, 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 all} t\ jttt:;,r amenzi Jof- diferite faţă de proprietatea subiect.



FOTOGRAFII


Strada 1 Decembrie 1918
25


Librăriile Graphotek
Librărie
Colegiul Național
de Agricultură
S C KLIGOR S.R.L.
SERVCOMLUK1
ViewPoint Design
Magazin de
articole de birotică
25









ANEXE CF

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CALATI
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Tecuci

Nr. cerere	10849
Ziua	22
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100000656734

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30034 Tecuci

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. cad. 30034
Nr. cadastral vechi: 3057

Adresa: Jud. Tecuci, Mun. Strandului, Str. CIA, Jud. Galati

Nr. crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafaţă (mp)	Observaţii / Referinţe
1	30034	2a	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
270:i / 30/")3/2010	
Act Notarial nr. 1333, din 29/03/2010 emis de notar public MANOLIU IONUT BOGDAN din Tecuci (--contract de vanzare);	
8n Dreptul de PROPRIETATE dobandit prin cumparare. Cota actuala 1/1 convertie, cota actuala 1/1	A1
S.C. KLIGOR S.R.L. TECUCI, CIF:8106784 cu sediul pe str.Matei Basarab nr.22, jud. Galati	
!2!:!.! / 22i0 3 fl 0 '2 1	
Act Notarial nr. decl;m>tle aut. nr. 1372. din 19/03/2021 emis de SNP Manoliu Ionut Bogdan;	
S,· Se atesta existenta constructiei conform documentaţiei cadastrale receptionata cu nr. 30034-1 / 23.03.2021 de OCPI Galati	A1
B6 Se noteaza repozitionarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sarcini	Referinţe
NU	

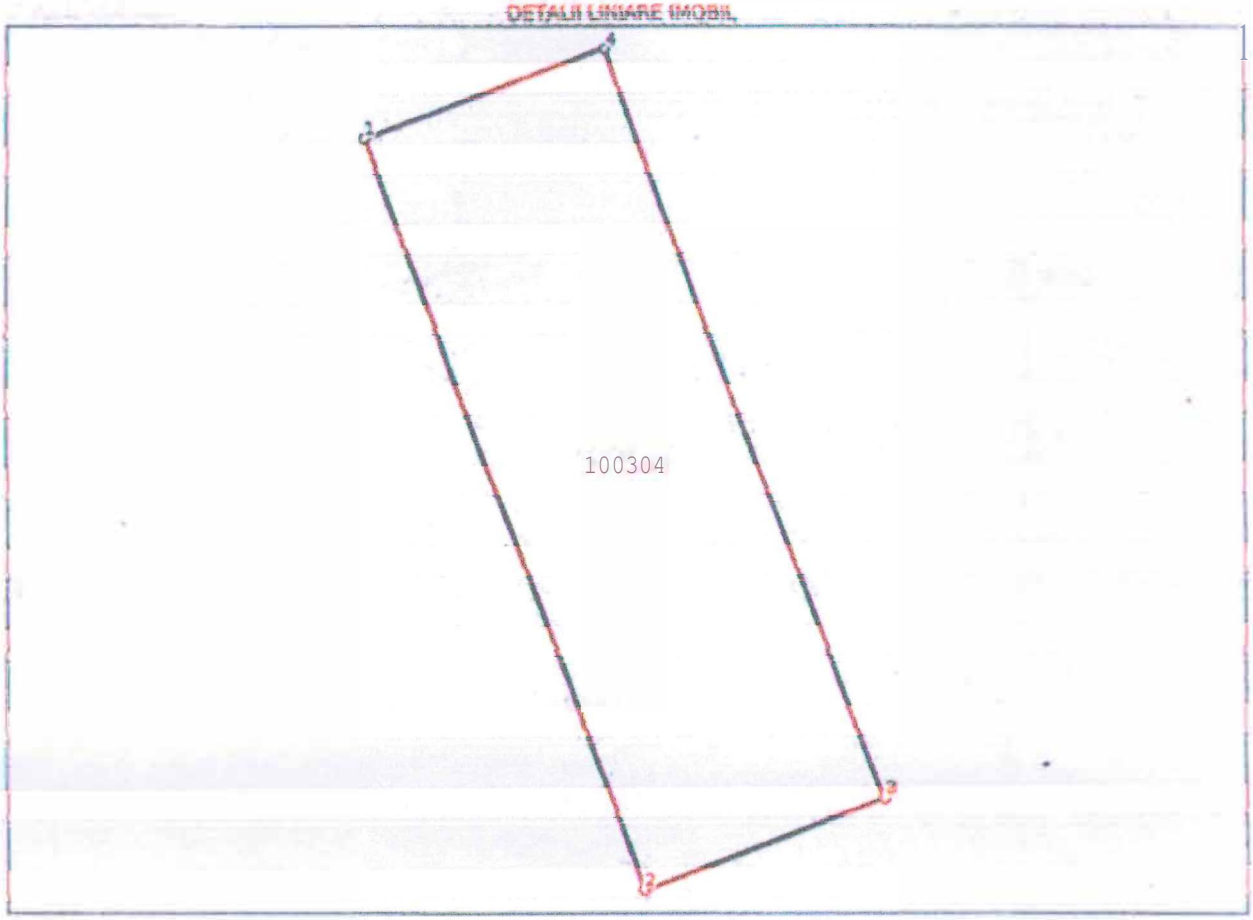
Anexa Nr. 1 La Partea t

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
100304	39	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiec\ii Stereo 10.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tuia	Parcc1i	Sr. tooo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	39	-	-	-	

Date referitoare la constructH

Crt	Număr	O stlnaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	100304-C1	construcţii industriale si edilitare	8	Cu acte	S. construita la sol: 8 mp; Cladire SRM sc 7,55 mp

Lungime "liogmen-:o

1) Valorile lungImItor segmentelor sunt obţinute din ptolectle în plan.

Punct inceput	Pun<:ti sfârşit	Lun.p!me " nt r- (mt
1	2	10.999
2	3	3.53
3	4	11.0

A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI Evaluator autorizat

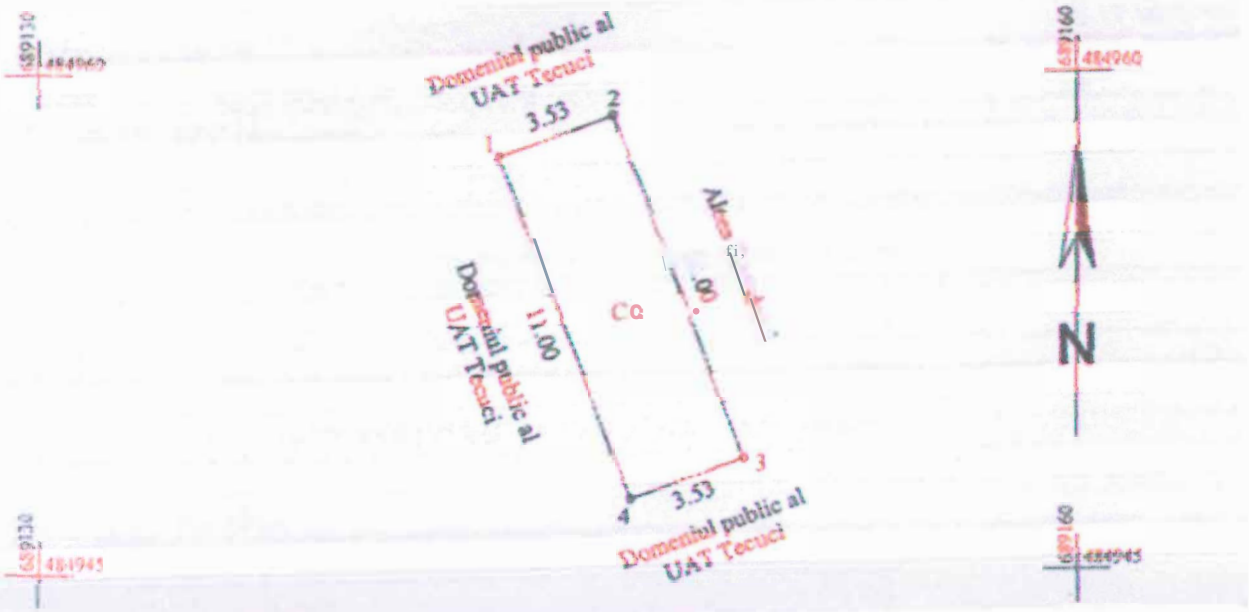
Anexa nr. 1.35 la Regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
100304	39	Municipiul Tecuci, Aleea Strandului, nr. 9A

Cartea Funciara nr.	100304	UAT	TECUCI



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr.	Adresa / Identificator	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	39	Imobilul nu este imprejmuit.
TOTAL		39	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 39 mp

Suprafata din act = 39 mp

Semnat digital de Gabriela Nechita
Data: 2021.03.23 10:14:37 +02'00'

Data: 10849/23.03.2021