MUNICIPIUL TECUCI
Nr. PZ13{
Ziua J.r;J;n a JJ Am,),J:)b

NR. 25/20.06.2025

# RAPORT DE EVALUARE





## T'EREN IN"fRAVILAN IN

## MIJNIC:IPIIJI. TF.C:llf.l. AI.F.F.A STRANOIJI.IJI NR. QA. J-UUhȚUL GÂLÂ1·1

**Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TECUCI**

**Destinatar: PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI**

INTOCMIT:
EVALUATOR IPI:VASILE IRIMIA
?tf:DÎk!:IOR?'. R LEGITIMAȚIE: 13440

25-84176-PMT Primaria Municipiului Tecuci 15.12.21

ÎUMLASU
H,! \I\ 2025

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.

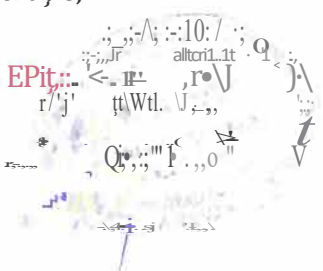
În baza informaţiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor şi raţionamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piaţă a dreptului deplin de proprietate asupra proprietăţii descrise în acest raport„ la 20.06.2025. este:

| NumărCF | Număr cadastral | Supra.faţa (mp) | Categorie folosinţa | Valoare unitara fEuro/mp) | Valmu-ede piaţa (Euro) | Valoare de piaţa (LEI) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 111598 | 111598 | 1116 | 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

Cu deosebită consideraţie,
Vasile IRIMIA
Evaluator Autorizat EPit::.

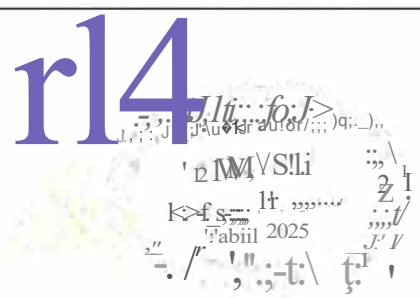


Cuprins

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

# î. Kezumatui fapteior principaie şi ai conciuziiior importante

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Client | PRIMĂRIA MIJNICIPIULUI TECUCI | | | | |
| Destinatar | PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI | | | | |
| Data raportului de evaluare | 20.06.2025 | | | | |
| Data inspecţiei | 18.06.2025 | | | | |
| Data evaluării | 20.06.2025 | | | | |
| Evaluator autorizat | Vasile IRIMIA, Evaluator Autorizat EPI. Legitimaţie 13440 | | | | |
| Tip proprietate | TEREN INTRAVILAN | | | | |
| Adresa proprietăţii | Tecuci, Aleea Ştrandului nr. 9A, Judeţul Galaţi | | | | |
| Cartier / amplasare | Zona centrală a localităţii Tecuci | | | | |
| Utilităţi | Enenrie electrica, apa, gaz, canalizare | | | | |
| l Aoce:s | Din drum asfaltat Aleea Ştrandului cu o banda pe sens de circulaţie. | | | | |
| Suprnfaţa teren | **Număr CF** | **Număr i cadastral** | **Suprafaţa (mp)** | **Categorie folosinţă** | |
| | 111598 | 111598 | 116 | intravilan | |
| Prop;rietar | PRIMARIA MUNICIPIUL TECUCI | | | | |
| Utilizare existentă | Teren intravilan | | | | |
| Curs de schimb valutar | ),[;4],_ :..FI/.::.t | | | | |
| VALOAREA DE PIAŢĂ {estimată) | 14.152,00 | EURO | 71.384,00 | LEI | |
| i Dreptul de proprietate | Considerat deplin - Teren intravilan - 1 parcelă; categoria de folosinţa-intravilan - cw1i 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 (formă 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 concesionat de S.C. KLIGOR S.R.L pe o durată de 25 ani, de la Primăria Tecuci conform Contract de concesiune nr. 28552 din data de 11.09.2003 | | | | |
| Diferenţe constatate în urma inspecţiei (faţă de documentele de proprietate / documenta a ,cadastrală) | Teren cu S = 116,00 mp din acte<br>Teren din măsurători S = 116,00 mp | | | | |

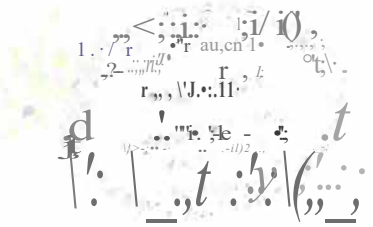


## 2. Cenificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum 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 evaluare şj onorarjul pentru această evaluare nu sunt condjţjonate 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;
- Nu mi-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 IRIMJA
Evaluator Autorizat EPI



## Tennenii de referintă ai evaluării

| | |
|---|---|
| Obiecu l evaluării | Proprietatea imobiliară- Teren Intravilan |
| Adresa proprietăţii | Tecuci, Aleea Ştrandului nr. 9A, Judeţul Galaţi |
| Scopul evaluării | Estimarea *miorii de piaţă* a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în Standardele de Evaluare AN.EVAR 2022. |
| Clientul raportului | PRIMĂRIA MUNICIPIUL TECUCI |
| Destinatarul raportului | PRIMĂRIA MUNICJPIUL TECUCI |
| Proprietar | PRIMĂRIA MlliTICIPIUL TECUCI |
| Drepturi de proprietate evaluate | In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deţinut de către Primăria Municipiul Tecuci în baza următoarelor documente:<br>Extras CF si documentaţie cadastrala pentru fiecare lot de teren, anexate la raport.<br>Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini. |
| Baza de evaluare.<br>Tipul valorii estimate | Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEV AR 2016 - SEV 100 Cadrul general.<br>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 fără constrângere".<br>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.<br>Evaluarea a fost realizată în luna iunie 2025.<br>Data eva.luării este 20.06.2025. |
| Inspecţia proprietăţii | Inspecţia a fost efectuată în data de 18.06.2025, de către evaluator autorizat Vasile IRIh/11-Â; 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 prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacţiei, fără a lua în calcul condiţii de plată deosebite. |
| Conformit{too e'/!.tiar1t-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:<br>Standardele de evaluare ANEVAR 2022:<br>SEV 100 - Cadrul general<br>SEV 101 -Termenii de referinţă ai evaluării<br>SEV 103 -Raportare<br>SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare<br>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;<br>inspecţia proprietăţii;<br>stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;<br>selectarea tipului de valoare estimată în prezentul rapo11;<br>deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama;<br>analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;<br>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 terenuJui, respectiv:<br>Extras C.F. şi documentaţie cadastrală pentru Iotul de teren, anexe la raport„<br>Alte infonnatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:<br>Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR;<br>Publicaţii privind piaţa imobiliară.<br>Articole dtnpresă<br>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 gre ş ite. |

| | |
|---|---|
| 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.<br>Acest rapo11 de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport.<br>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;<br>Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;<br>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;<br>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;<br>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;<br>Evaluatornl consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;<br>Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrncât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;<br>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;<br>Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;<br>Evaluatornl 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;<br>Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;<br>Evaluatornl, 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;<br>Nici *prezentul* raport, *nici părţi ale sale* (m *special concluzii* referitoare la valori, identitatea evaluatornlui) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatornlui;<br>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 concesionat |
| Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare | Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;<br>Evaluatornl, 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 înţelege1i în prealabil;<br>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;<br>Orice valori estimate în rapott 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;<br>Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatornlui) nu trebuie publicate sau mediatizate fară 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;<br>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 i destinatarul raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale. |
| SEV/ Devieri de la SEV | Evaluarea a fost realizată *în* concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022. |

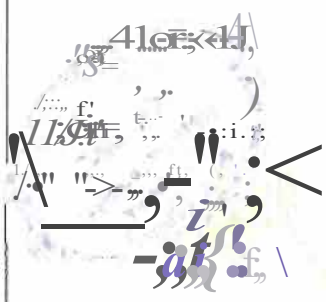
4. Prezentarea datelor

| | |
|---|---|
| Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică | Conform extrasului de carte funciara, proprietatea este descrisă astfel: *teren intrm'ilan situat* în Tecuci, *Aleea* Ştrandului nr_ *9A* în suprafaţă totală de 116,00 mp<br><br>NumărCF \| Număr cadastral \| Suprafaţa fanp) \| Categorie folosintă<br>111598 \| 111598 \| 116,00 \| intravilan |
| bunuri mobiie evaiuate | 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 raport.<br>o Tipul zonei: Zona centrală - rezidenţială + comercială_<br>o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor auto şi pietonal.<br>o Unităţi comerciale în apropiere: da<br>o Unităţi de învăţământ: nu<br>o Unităţi medicale: nu<br>o Instituţii de cult: nu<br>Sedii de bănci: nu<br>o Instituţii guvernarnentale: nu<br>oMuzee:Nu<br>o Parcuri: nu<br>o Lacuri: nu<br>o Cursuri de apă: - da - Râul Bîrlad<br>o Altele: Spaţii comerciale şi blocuri de locuinţe_ |
| Informaţii despre amplasament Descrierea terenului | Proprietatea este amplasată în Zona centrală a localităţii Tecuci_<br>*Caracteristicifizice:*<br>o Suprafaţa terenului: 1Iot în suprafaţa totală de S = 116,00 mp<br>o Înclinare: plan<br>o Formă: neregulata (plan de amplasament anexat)<br>o Acces: din drum asfaltat - Aleea Ştrandului<br>o Utilităţi:<br>Reţea urbană de energie electrică: existentă<br>Reţea urbană de apă: existentă<br>Reţea urbană de termoi care: *inexistentă*<br>Reţea urbană de gaze: existentă<br>Reţea urbană de canalizare: existentă<br>Reţea urbană de telefonie: existentă<br>o Alte observaţii:<br>*Caracteristici juridice: teren concesionat pe o durată de 25 ani*<br>o Utilizare legală: intravil_an/curţi constructii:_ |

| | |
|---|---|
| | o **Servituţi de trecere:** Nu este cazul<br>o **Restricţii de sistematizare:** Nu este cazul<br>o **Alte restricţii existente:** Nu este cazul<br>***Caracteristici economice:***<br>o **Impozite asupra terenurilor: -**<br>o **Taxe locale de construire: -**<br>o **Avantaje** fiscale: Nu este cazul |
| Descrierea amenajărilor şi construcţiilor | ***În documentele de proprietate există următoarele Înscrieri referitoare la construcţii: Nu sunt construcţii realizate*** |
| **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:**<br>**-Data: -**<br>**- Vânzător: -**<br>**- Preţ vânzare: -** |

## 5. Analiza daielor şi conch1ziilor

| | |
|---|---|
| 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.<br>*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.*<br>Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:<br>- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;<br>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:<br>- permisă legal<br>- fizic posibilă<br>- fezabilă financiar<br>- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietăţii construite)<br>Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative.<br>Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.<br>*Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber*<br>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.<br>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).<br>În vederea stabllirii celei mat bune ut111zăr1, am analizat ut111zăr1le 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><br>Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren intravilan - curţi constructii cu utilizare comercială.<br>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.<br>Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia.<br>Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este, de *teren intravîlan -curţi constructii - comercial.*<br>Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi *anume:*<br>- *este fizic posibilă*<br>- *este permisă legal*<br>- *este fezabilă financiar*<br>- *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.<br>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.<br>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<br> | 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.<br>În *procesul* de comparaţie, sunt *luate* in considerare asemănările şi deosebirile intre loturi.<br>Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.<br>Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.<br>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).<br>Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 100 - 150 euro/mp.<br>În metoda comparaţiei directe valoarea este estimata prin analiza activităţii pieţei pentru tranzacţii cu proprietăţi similare.<br>Elementele de comparaţie includ drepturi de proprietate, restricţii leg8:le. C() tdiţUde finanţare, condiţii de vânzare(motivaţia), condiţii |

| | |
|---|---|
| | de piaţă (data vânzării). localizarea, caracteristici fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai buna utilizare.<br>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.<br>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.<br>Aceasta a fost estimată la:<br>14.152,00 EUR, echivalent 71.384,00 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.<br>Tehnica rezjdua]a a terenu]uj a fost utj]jzata de-a lungu] tjmpu]uj pentru a estima valoarea terenului atunci cand nu exista date disponibile asupra parcelelor similare de teren liber.<br>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.<br>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.<br>Tehnica reziduala a terenului necesita respectarea următoarelor condiţii:<br>• valoarea construcţiilor este cunoscuta sau se poate estima cu precizie;<br>• venitul net din exploatare al proprietăţii este cunoscut sau se poate estima;<br>• atât ratele de capitalizare ale clădirii cât şi ale terenului pot fi obţinute de pe piaţă<br>Micile variaţii, daca există, ale oricăreia dintre aceste variabile pot duce la o modificare substanţială a valorii terenului.<br>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.<br>Apoi, venitul net din exploatare al proprietăţii este estimat pe baza chiriilor de piaţă şi a cheltuielilor de exploatare de la data evaluării.<br>În continuare evaluatorul calculează partea din venit care se poate atribui clădirii şi scade aceasta suma din totalul venitului net din exploatare.<br>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.<br>**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 aolicata.** |
| **Analiza rezultatelor şi conduzia asupra valorii** | ValorUe rezultate **în** urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:<br>Abordarea prin metoda **comparapei** directe= 14.152,00 EUR<br>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 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** scopu) **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 apHcărU căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

| Nr_CF I Nr. cadastral | I Suprafaţa (mp) | I Categoria de folosinl:ă | Valoarea unitară Euro | Valoarea de piaţă euro | I Valoarea de piaţă (lei) |
|---|---|---|---|---|---|
| 111s<Js r 1f159g | - 1116 | . 1 curti ro1t'>lrucţii | ]2.2 | Hcl52 | I 71384 |

14.152,00 EUR, echivalent 71.384,00 LEI
la cursul valutar de *S,0414 leifEUR.* valabil pentru data de referinţă a evaluării.

# 6. Ânexe

## 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 |
| Suprafaţa (mp) | | 116 | 400 | 420 | 540 |
| Elemente specifice tranzactiei | | | | | |
| 1 | Pret ofertă/vânzare (Euro/mp) | | 140.0 | 112 | 128. |
| | Tipul | | oferta | oferta | ofertă |
| | 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 | fără | 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 finanţare | lapiată | 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 | Condiţii de vânzare | indeoendent | independent | indePendent | independent |
| | Cuantum aju 1are % | | 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-2 I | febmarie-21 | iulie-21 |
| | Cuantum ajustare (%) | | +5% | +5% | 0% |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 5.40 | 5.44 | 0.00 |
| | PREŢ CORECTAT (Euro/nini v:.\utllJ' | | 123-40 | 106.24 | 115.00 |
| Elemente specifice proprietăţity" | | | | | |
| 7 | Localizare | Tecuci | Tceuci s'..mda Şkfan cel Mare/ mai fa",1e1bil | T<'Clld I Decembrie 1918 llri putin f,, „r.i.l.lil | T.X'llCÎ. Cuza Vodă/ mai puii-; fa\ „ral,:J |
| | Cuantmn aius-tu-c | | -5¾ | 3% | +5% |
| | Cuantum aiCNare <V.1,ro/m-] | | ~Hi1 | HI | 5-75 |
| | PREICOR{:::CTAT (Em\/n\1} | | 1[:;13 | 1[:;S | l'.RlS<1 |
| 8 | S1nnfoJ;a(mo) | U6 | -IO9 | .UO | $ ---- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | (,"uantum aj11st.1re % | | O"o | 0% | QQb |
| | Cuantum ajustare (Euro/mp) | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | Destina!ia (utilizarea tecl!llului) | | | | |
| | Cuantum ajustare % | 0:, | 0•,,, | | OOb |
| | (,'uautum ailL<;tare (Eurolmo) | 0.00 | o_oo | 0.00 | 0.00 |
| m | Topografia | | | | |
| | Cuantum ajustare % | 0,0 | 0"o | 0•,,, | O· |
| | Cuantum aju tare (Euro!rnp) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | Utilităţi | | | | |
| | Cuantum ajustare % | 0•,o | 0% | 0"o | 0 7. |
| | Cuantum ajustare (Euroinm) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 12 | Acces | Ştrandului. drum asfaltat | h,v,\. ,, ¾-iOn - !\lare direct din dmm asfaltai | Decembrie: 1918 dmm asfaltai | d:r.!ct din Struda Cuza dnun asfaltat |
| | Cu,mtum ajustare % | | | | |
| | Cuantwn ajustare (Euro.itm>) | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 14 | Alti factori | nu | nu | nu | nu |
| | Cuantum ajustare % | | 0,tl | 0% | 0:,o |
| | Cuantum ajustare (Eu.roimp) | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | *Total afustare carac1eristici !fzfr:e %* | | O'fo | Mo | O%o |
| | *Total a;ustare caracteristici lhice (Euro/mpJ* | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | I Pllli'Ţ CORECTAT (Euro/'mp) | | 127,3 | 111.35 | 120.50 |
| | | | | | |
| 11 | Construcţie demolabîla p,e kren | | | | Da |
| | Cuantum ajustare(%) | | 0 -. | OOo | -5 0 |
| | Cuantum ajust.1re (Euro!mp) | | 0.00 | 0.00 | -3.66 |
| | PREŢ CORECTAT (Eurolmp) | | 122 | 111 | 121 |
| Ajustare totală brută absolută (Euro) | | | lit00 | 6.55 | 13.47 |
| Ajustare totală procentuală absolută %) | | | 20% | 10% | 2 |
| Ajustarea bruiă cea mai micii s-a efectuat la comp:m1bila: | | | B | | |
| VALOAREA PROPUSA (Euro mp) - roiund | | | 122.00 € l mp ecbi\–alent 615 lei/mp | | 71.384,00 |
| Valoare de piată : | 14.152.00€ | echimknta | 71.384,00 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 stmt necesare ajustări.

**Restricţii de utilizare**

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

**Condiţii de finanţare**

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

**Condiţii de vânzare**

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

**Condiţii de piaţă** (data)

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

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietăţii subiect este: Tecuci

Valoarea ajustării a fost calculată între comparabila A şi comparabila

Având în vedere poziţionarea proprietăţilor comparabile faţă de proprietatea 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 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 wlde se află proprietatea de evaluat şi zona în care se află comparabilele.

**Ajustarea pentru suprafaţă**

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

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)

**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 fom1a ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

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

**Ajustări pentru utilităţi**

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

Valoarea ajustărilor ţine cont de cât ar recuno$_{a\,ş}$te 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.

**Col"ecţii pentru starea tel"enului (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 tm 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 acel$_{a\,ş}$i 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-un drum amenajat diferit faţă de drumul pe care se face accesul către proprietăţii subiect.

**Ajustări pentru deschidere**

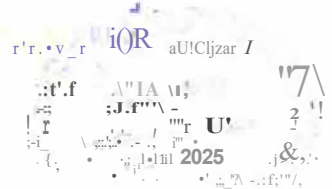
Deoarece comparabila A are aceleaşi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.
Deoarece comparabila B are aceleaşi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.
Deoarece comparabila C are aceleaşi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate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

Valoarea ajustărilor ţine cont de cât ar recuno$_{a\,ş}$te un cumpărător tipic ca diferenţa în preţul plătit faţă de un imobil ce dispune de o deschidere diferită faţă de deschiderea proprietăţii subiect.

**Ajustăl"i pentru alţi factori**

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

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



lHVM90J,O:J

tlJHXHNV

Oficiul de Cadastru şi Pu, n: H.i • 1••1,bl1,lbi1 IJ-I.L;\JI
Biroul de Cadas[illegible]

ANCPI

# CARTE FUNCIARĂ NR. 111598
## COPIE

C11t• hmd,u."1 N,. I U5!1fl 1,<uu

## A. Partea I. nere a imobilului

rcrtr: (at ;'sVticlll

Nr. t",\d.il,lt J! vt.."t.h.i.<. U8

Adresa: Loc. Tecuci, Str Aleea Strandului, Nr. f.n., Jud. Galati

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 111598 | 116 | |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| fnscrlcri privii. la dfq)t!J1 p.-op4ietate şi alte drepturi reale | Rel erin(e |
|---|---|
| _!?62 / 23/01{}007 | |
| tfutd,,Hc m. JB. din 7W04!1004 crnis de Consiliul Local Tecuci; | |
| B 1 ,/Înt.ili'uiarc-'.. "pt de-Pf\OPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala ) ,'l r(1t1 1111li/ll 1/l<br>1) DOMENIULP RIVAT AL MUNICIPIULUI TECUCI | Al |
| t17952 / 14/05/2019 | |
| Inscris S1{l CIIIII,tl Ul'ii privata nr. Declaratie, din 13/05/2019 emis de RIGOR SRL; | |
| B2 se noteaza repozitionarea imobilului conform documentatiei cadastrale receptionata sub nr. 17952/16.05.2019 de OCPI Galati | Al |

## C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | e |
|---|---|
| 1562 / 23/02/2007 | |
| Contract De Concesiune Nr. 28552, din 11/09/2003 emis d ;rr,,,111 d e .)<_tul ition.11 nr. 1/0LOJ.2006; | |
| C1 not;,ar;1 un drept de concesiune pr. o Pf'f"lO,Jd;t 4 9 d e .m,<br>1} SC LIGOR SRL TECUCI | |

Neutilizat în circuitul civil

| • Punct I Pumt | Lungime -'egment |
|---|---|
| înc•;fir•ft | ,- {"") |
| 4l i | 3. 3 |

.. Lungimile ugrnanh1lor svr.t c!etertr1lJ1.at• >n pl;,nuT•• ratotc•i• Stereo 70 JI sunt rotu:tf!te ? mmm•tru.
••• Dht1nţ• dh,tre puncte ••t• torm,1ta din 1egment• cumulate ce •unt mat mici de"lt ah:••n::a l n,ttln\ehu.

rertlflc că prezentul extras corespunde cu poziţiile i:l vigoare oin cartei, fum:larl1 orly!•!lt. •st,;:t• ce cc•.•, Li:CU
Prezentul extras de cane funciara este '.'a!aoll ia a;;•cn•!lt.:m•3 •• c,\tr• notisrul puolic u i,dcfor ;;;;rM:•" rr:l carp ..,. !.tlng dres,turl!c reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, lar inrormaţ!Hc prezftitdte 5",:1\ ş:;s•cpM:1'- dr cr•Ca" rfire,;:ilfic:n•. ,n c:>•dltlila lcn•t
S•a achitat tar!rut Oe 120 RON. ·Ch,t::Jn!.: il':tem• nr.:02l!?!H•W.9/21·03-2021 In suma de 120, pentru serviciul Of' m1bllcltate imobHlarb cu codul nr. 251"1, 262.

Da!•a soiutt•njr:t
31,03-2021
C;;':n c:!tre,:!:•),.

As 15ltr;: 'P.c\/:sm>tor,
VERONICA MIOARA IFTIMIE

R fPrf!nt.

{p.., ...n şi semnătura)

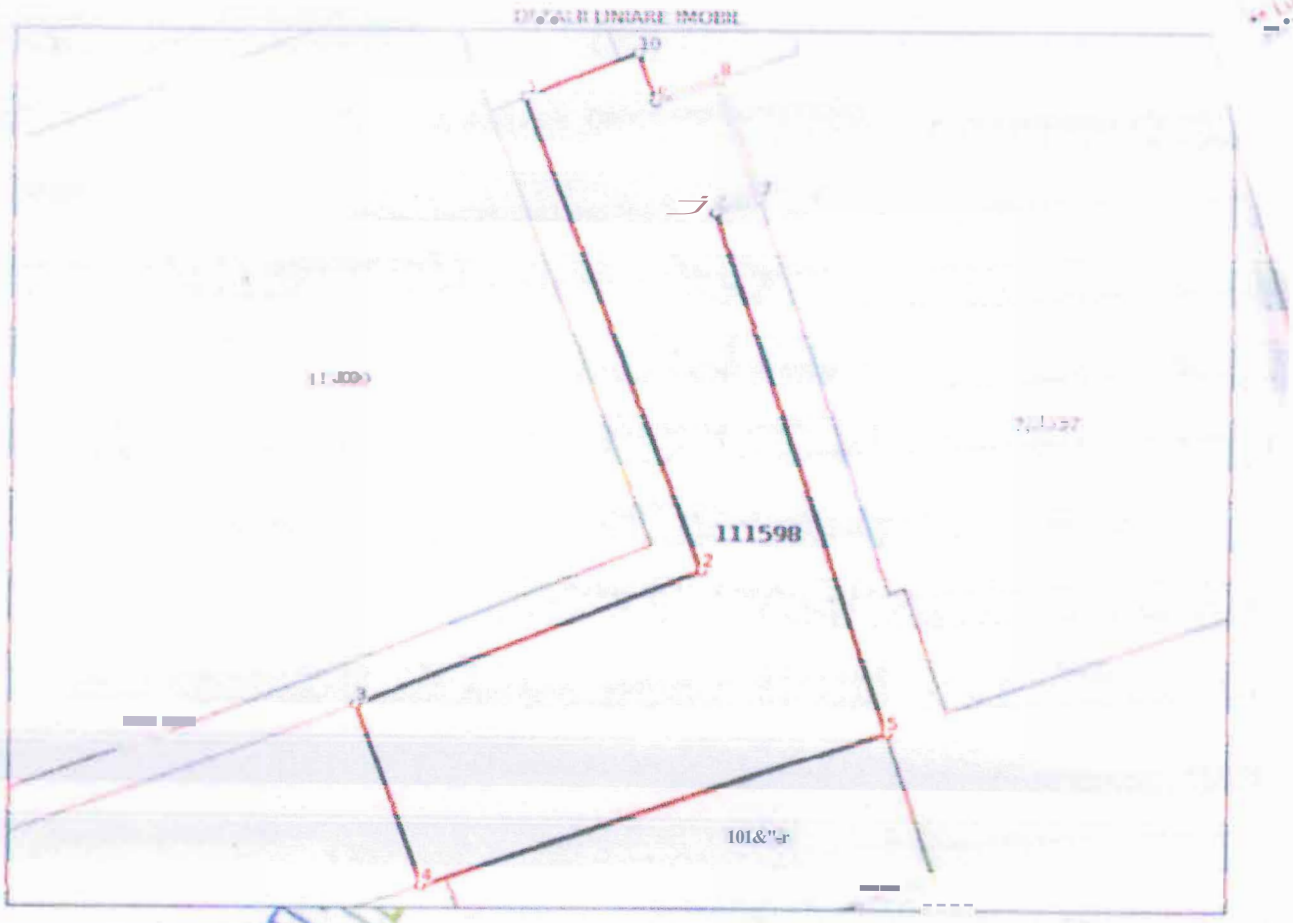
lP•r•f• // scnn t':J:"'ii
Veronlcâ)..;
·tl.ioJ••
lftimi9'

1-.1u;11y•m•
t,.#.-•'"i1Nr
r'(,;biil 2025

## Teren

| Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Observatii / Referinte |
|---|---|---|
| 111598 | 116 | |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.




## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | IMI; | r,11ccl,\ | NI. topo | Ob•.c:r'Ja\ii I n,:frtinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 116 | | | | |

LunrJ;mr c gmente

**1) Valorile lungimilor segmenttltcr sun: obţun.;te din prcicctu? i1 ptan.**

| Punct început | Punct sfârşit | tungime segment (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 13.04 |
| 2 | 3 | |
| 3 | 4 | |
| 4 | 5 | |
| 5 | 6 | |

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001