ROMÂNIA
JUDEŢUL GALATI
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI BALASESTI
JUDEŢUL GALATI, 807020, BALASESTI, NR. 194
TEL.-FAX: 0236/334782
BALASESTI@GL.E-ADM.RO

HOTĂRÂREA Nr. 56
Din 27.10.2022

Privind: *vânzarea fără licitație publică (directă) a unui teren propriete privată a Unității Adminsitrativ Teritoriale comuna Bălășești, județul Galați înscris în Cartea Funciară nr. 104413 .*

Initiator:primarul comunei Balasesti, judetul Galati- Maftei Paul Cezar;
Data depunerii referatul de aprobare 24.10.2022 .

Consiliul Local al comunei Balasesti,,judetul Galati,intrunit in ***sedintă ordinară*** *pe luna* ***octombrie 2022*** *adoptă prezenta hotarâre cu un qvorum de 9* ***voturi pentru*** *si 0* ***voturi abtineri*** *din cei 9 consilieri prezenti;*

Având in vedere,

- *Referatul de aprobare al primarului comunei Balasesti, domnul Maftei Paul Cezar ,inregistrata la nr.3415 din 24.10.2022;*
- *Raportul de specialitate nr.3416 din 24.10.2022, al secretarului general al comunei Bălășești.*
- *avize a comisiilor de specialitate reunite;*
- *Cererea nr.321 ddin 31.01.2022 adresată de domnul TERCU JAN,adminsitraator S.C. HOBANA-COM S.R.L cu sediul in Municipiul Bârlad, județul Vaslui, care solicită atribuirea suprafetie de teren din intravilanul satului Ciureștii Noi, în suprafață de 1140 mp. pe care are amplasată o construcție spațiu comercial, dobândit prin contract de vânzare cumpărare de la CONSUM COOP TÂRGU BUJOR., parte integrantă la prezenta.*
- *Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. 89834 din 25.10.2022, având nr.cadastral 104413.*

Prevederile legale:

- Hotărârea Consiliului Local al comunei Bălășești nr. 17 din 25.03.2022 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a imobilelor, clădiri și teren aferent, înscrise în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Bălășești, poziția nr. 24, aprobat prin HGR nr. 562/05.06.2002, anexa nr.8 Magazine sătești, magazin satul Ciureștii Noi, identificat în Cv.13, Parcela 17, înscris în Cartea Funciară, având nr. cadastral 104413.
- art. 108, art. 129 alin.(2) lit.c), alin 6 lit.b), art. 354, art. 355 și art. 364 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Adminsitrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- art. 1650 și următoarele din Codul Civil.
- art. 6 din Legea nr. 18/1991, Legea Fondului Funciar, republicată cu modificările și completările uletrioare.
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

In baza art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul *Adminsitrativ.cu modificările și completările ulterioare.*

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1- (1) Consiliul Local al comunei Bălășești își însușește și aprobă prețul de vânzare directă a suprafeței de teren proprietatea privată a comunei Bălășești, județul Galați de 1140 mp situat în satul Ciureștii Noi, comuna Bălășești, înscris în Cartea Funciară nr. 104413, cu prețul de 8.900 lei, echivalent a 1840 euro (2,13 euro/mp) la cursul B.N.R din ziua încheierii contractului de vânzare – cumpărare, asa cum reiese din raportul de evaluare executat la comanda comunei Bălășești.

(2) Terenul în suprafață de 1140 mp conform schiței din Cartea Funciară nr. 104413 a comunei Bălășești va fi vândută proprietarului construcției, reprezentată de domnul TERCU JAN, în calitate de adminsitrator al S.C. HOBANA-COM SRL, cu sediul în Municipiul Bârlad, județul Vaslui, având drept de preemțiune.

(3) Se aprobă raportul de evaluare și prețul de vânzare al terenului în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii, raport de evaluare întocmit de doamna Simbeanu Georgeta Dana, evaluator membru ANEVAR, conform anexei, parte integrantă la prezenta hotărâre.

(4) suma aferentă vânzării se va vira în Contul RO79TREZ30821360250XXXXX,deschis la Trezoreria Târgu Bujor, județul Galați, sau în numerar la casieria Primăriei comunei Bălășești, în termen de 15 zile de la comunicarea Hotărârii.

Art.2. – Se împuternicește primarul comunei Bălășești- domnul Maftei Paul Cezar, să semneze la notariatul public actul autentic de vânzare – cumpărare.

Art.3.- Cheltuelile efectuate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor imobiliare prevăzute de lege, vor fi suportate integral de către cumpărător.

Art.4.- După încheierea contractului de vânzare – cumpărare, se va elimina din inventarul domeniului privat al comunei Bălășești, poziția corespunzătoare terenului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului adminsitrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.- Secretarul general al comunei va asigura publicitatea și va comunica prezenta hotărâre

- Primarului comunei, spre știință
- Compartimentului financiar contabil, resurse umane, achizitii publice- spre știință și conformare
- Instituției Prefectului Județului Galați
- se va publica pe pagina de site a primăriei,secțiunea Monitorul Oficial Local.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Consilier local
Teiță Vasile

ROMÂNIA
JUD.GALAȚI COM.BĂLĂȘEȘTI
CONSILIUL LOCAL

Contrasemneaza,
SECRETAR GENERAL
Unitatea Adminsitrativ Teritorială
Comuna Bălășești
Ciocan Elena

Evaluator, membru ANEVAR –Simbanu Georgeta Dana, tel. 0770 304 020

Specializarile "Evaluarea proprietatilor imobiliare" (E.P.I.) "Evaluarea bunurilor mobile" (E.B.M.), "Evaluarea intreprinderii " (E.I.)

ANEXĂ LA
HCL Nr. 56 din 27.10.2022

ROMÂNIA
JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI
CONSILIUL LOCAL

RAPORT DE EVALUARE

Teren

situat in judetul Galati, comuna Balasesti,

sat Ciurestii Noi, tarla 13, parcela 17

Beneficiar si utilizator : Primaria Comunei Balasesti

- septembrie 2022 -

Raportul este confidential. Datele, informatiile si continutul prezentului raport, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului

ROMÂNIA
JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI
CONSILIUL LOCAL

Scrisoare de transmitere

Evaluator, membru ANEVAR –Simbanu Georgeta Dana, tel. 0770 304 020
Specializarile "Evaluarea proprietatilor imobiliare" (E.P.I.) "Evaluarea bunurilor mobile" (E.B.M.), "Evaluarea intreprinderii " (E.I.)

Catre : Primaria Comunei Balasesti

Stimati Domni, Stimate Doamne,

Ref: intocmire raport evaluare proprietate imobiliara situata in jud. Galati, comuna Balasesti, sat Ciurestii Noi, tarla 13, parcela 17 formata din teren intravilan in suprafata masurata de 1140 mp (suprafata din acte 1250 mp), in scopul vanzarii.

Obiectul raportului de evaluare care insoteste aceasta adresa il constituie proprietatea imobiliara situata in judetul Galati, asa cum este prezentata in cele ce urmeaza, conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului. Evaluarea a fost realizata pe baza datelor si informatiilor disponibile la data evaluarii (05.09.2022). Menţionez că evaluatorul, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor de proprietate şi nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

Pe aceasta cale prezint conducerii Primariei Balasesti valoarea de piata a proprietatii imobiliare, estimata la data de referinta a evaluarii, in scopul vanzarii. Utilizarea rezultatelor evaluarii in alte scopuri decat cel mentionat ar putea conduce la rezultate sau concluzii diferite iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza: (1) Introducere – Sinteza raportului si Certificarea evaluarii ; (2) Termenii de referinta ai evaluarii – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii ; (3) Prezentarea datelor ; (4) Analiza pietei imobiliare in care sunt analizate datele pietei specifice pa care se bazeaza evaluarea; (5) Analiza celei mai bune utilizări ; (6) Evaluarea activelor – contine aplicarea metodelor de evaluare; (7) Analiza

ROMÂNIA JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI CONSILIUL LOCAL

rezultatelor şi concluzia asupra valorii ; Anexe – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport, opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii supuse evaluarii este:

Valoare de piata teren = 8.900 lei echivalent a 1.840 euro.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestor valori sunt:

- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- ➢ Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- ➢ Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii supusa evaluarii;
- ❖ Valoarea nu contine TVA;
- ❖ Valoarea este o predictie.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Galati, 06 septembrie 2022

Cu stima,Evaluator, membru ANEVAR **Simbanu Georgeta Dana**

ROMÂNIA JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI CONSILIUL LOCAL

1. INTRODUCERE

1.1 Sinteza raportului

Obiectul raportului de evaluare il constituie proprietatea imbiliara situata in judetul Galati, comuna Balasesti, sat Ciurestii Noi, tarla 13, parcela 17 formata din teren intravilan in suprafata masurata de 1140 mp (suprafata din acte 1250 mp). Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport a fost evaluata in starea si configuratia constatate la data evaluarii.

Scopul intocmirii raportului de evaluare este vanzarea proprietatii imobiliare.

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările *Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022* .

Valoarea proprietatii a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a bunurilor imobile;
- Valoarea este o predictie ;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorului Autorizati din Romania).

1.2 Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si ipotezele limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze

ROMANIA JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI CONSILIUL LOCAL

clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorului Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane, in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, are indeplinite cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

2.TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Simbanu Georgeta Dana

- expert evaluator ANEVAR specializarile "Evaluarea proprietatilor imobiliare" (E.P.I.) "Evaluarea bunurilor mobile" (E.B.M.), "Evaluarea intreprinderii " (E.I.)
- expert tehnic judiciar In cadrul Biroului Local pentru Expertize Judiciare Tehnice si Contabile - TRIBUNALUL GALATI, In specialitatile: Evaluarea bunurilor mobile economice si Evaluarea proprietatii imobiliare atestata de MINISTERUL JUSTITIEI;

2.2 Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat

Clientul si utilizatorul desemnat al acestui raport de evaluare este Primaria Comunei Balasesti.

2.3 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are in vedere estimarea valorii de valorii de piata a bunului imobil (teren) in scopul vanzarii.

2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul raportului de evaluare il constituie proprietatea imbiliara situata in judetul Galati, comuna Balasesti, sat Ciurestii Noi, tarla 13, parcela 17 formata din teren intravilan in suprafata masurata de 1140 mp (suprafata din acte 1250 mp)

Proprietar este Comuna Balasesti.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini, cu exceptia cazului in care s-a precizat altfel.

2.5 Tipul valorii.

Deoarece scopul evaluarii este evaluarea bunurilor in vederea estimarii valorii adecvate pentru vanzare, tipul de valoare estimata in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022:

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Definiția *valorii de piață* se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibil pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării,* în conformitate cu definiția *valorii de piață.* Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător.

(b) „un activ ar putea fi schimbat" se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată, decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele definiției valorii de piață la *data evaluării;*

(c) „la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, unei anumite date. Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea şi circumstanţele pieţei curente, aşa cum sunt ele la *data efectivă a evaluării* şi nu la o dată anterioară sau la o dată viitoare.

(d) „între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu şi obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preţ. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziţionează în conformitate mai degrabă cu realităţile pieţei curente şi cu aşteptările pieţei curente, decât cu cele ale unei pieţe imaginare sau ipotetice, a cărei existenţă nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preţ mai mare decât preţul cerut pe piaţă. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piaţa";

(e) „şi un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preţ, nici unul pregătit pentru a rezista la un preţ care este considerat a fi nerezonabil pe piaţa curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condiţiile pieţei, la cel mai bun preţ accesibil pe piaţa liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preţ. Circumstanţele faptice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste consideraţii, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) „într-o tranzacţie nepărtinitoare" este una care are loc între părţi care nu au o relaţie anumită

ROMÂNIA JUD. GALAȚI COM. BALAȘEȘTI CONSILIUL LOCAL

sau specială. Tranzacţia la *valoarea de piaţă* se presupune că are loc între părţi fără legătură între ele, fiecare acţionând în mod independent;

(g) „după un marketing adecvat" înseamnă că activul ar fi expus pe piaţă în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preţ obtenabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiţia *valorii de piaţă.* Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obţinerea celui mai bun preţ pe piaţa la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piaţă nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcţie de tipul activului şi de condiţiile pieţei. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenţia unui număr adecvat de participanţi pe piaţă. Perioada de expunere are loc înainte de *data evaluării*;

(h) „în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, „prudent" presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât şi vânzătorul hotărât sunt informaţi, de o manieră rezonabilă, despre natura şi caracteristicile activului, despre utilizările efective şi potenţiale ale acestuia, precum şi despre starea în care se află piaţa la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoştinţe în mod prudent, pentru a căuta preţul cel mai favorabil corespunzător poziţiei lor ocupate în tranzacţie. Prudenţa se apreciază prin referire la situaţia pieţei de la *data evaluării* şi neluând în considerare eventualele informaţii ulterioare acestei date.

(i) „şi fără constrângere" stabileşte faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacţia, dar niciuna nu este nici forţată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul *valoare de piaţă* presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială pe care participanţii acţionează în mod liber. Piaţa unui activ ar putea fi o piaţă internaţională sau o piaţă locală. Piaţa poate fi constituită din numeroşi cumpărători şi vânzători sau poate fi o piaţă caracterizată printr-un număr limitat de participanţi pe piaţă.

2.6 Data evaluarii. Data inspectiei. Data raportului

Raportul de evaluare a fost elaborat si intocmit in perioada 23.08.2022 - 06.09.2022, incluzand data studierii documentatiei, efectuarea identificarilor in teren, culegerea informatiilor din piata privind valoarea bunurilor imobile similare, precum si a altor informatii necesare intocmirii raportului, analiza datelor si informatiilor obtinute si redactarea raportului de evaluare.

Data evaluarii este 05.09.2022

Data raportului este 06.09.2022

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

Evaluarile bazate pe piata utilizeaza in mod normal una sau mai multe abordari in evaluare, prin aplicarea principiului substitutiei, utilizand informatii derivate din piata. Acest principiu arata ca o persoana prudenta nu va plati pentru un bun sau serviciu mai mult decat costul de achizitii pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, In absenta factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde sa reflecte valoarea de piata.

Bazele evaluarii, procedurile si tehnicile folosite sunt in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022. Aceste standarde sunt adoptate si aplicate de catre evaluatorii ANEVAR.

Metodologia utilizata este in conformitate cu reglementarile profesionale specifice si acceptate la nivel international si national. Metodele utilizate sunt explicitate si detaliate in cuprinsul raportului.

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate la elaborarea prezentului raport de evaluare si pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopurilor declarate.

Evaluatorul nu a putut verifica toate aceste informatii, in unele cazuri neavand competenta profesionala necesara (in cazul legalitatii actelor de proprietate).

Sursele de informatii au fost:

Informatii puse la dispozitia evaluatorului de catre client:

- Datele de identificare ale bunului evaluat
- Scopul evaluarii

Informatii la care are acces evaluatorul:

- Date privind piata pecifica bunurilor imobile (site-uri specializate)
- Bibliografie de specialitate

Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantii proprietarului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel; Analiza este de tip desktop;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantii clientului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatilor evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu au efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Valoarea estimata este valabila la data evaluarii si atata timp cat conditiile de piata nu se schimba;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;

- ✓ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ✓ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Orice date care apar ulterior elaborarii raportului, si care ar putea modifica concluziile acestuia, impun necesitatea efectuarii unui nou raport de evaluare;
- ✓ raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Responsabilitatea fata de terti

Raportul de evaluare va fi utilizat doar in scopul pentru care a fost intocmit, de catre partea pentru care a fost intocmit.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre solicitant, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acesteia. Acest raport de evaluare este destinat scopului si destinatarului precizati. Raportul este confidential, strict pentru scopul si partile declarate iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

2.11 Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este in conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR.

Raportul de evaluare raspunde scopului propus si a fost realizat cu respectarea dispozitiilor legale in vigoare, precum si a metodelor de evaluare recunoscute si recomandate de ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA (ANEVAR), in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022, fara a se inregistra devieri de la cerintele specifice ale acestor standarde.

2.12 Descrierea raportului

Avand in vedere faptul ca este un raport de evaluare, precum si obiectivele raportului, uzantele impun elaborarea raportului in format letric, fiind incluse cerintele de raportare impuse prin standardele de evaluare.

3. Prezentarea datelor

3.1. Date despre localizare; analiza zonei

Situat la extremitatea est-centrala a Romaniei, la confluenta Dunarii cu raurile Siret si Prut, judetul Galati are o suprafata de 4.466 km², ceea ce reprezinta 1,9 % din suprafata tarii. Judetul include patru localitati urbane (municipiile Galati si Tecuci, orasele Tg. Bujor si Beresti) si 56 comune cuprinzand 180 sate. Zona de confluenta între Platoul Covurlui la nord (50% din suprafata judetului), campiile Tecuci si Covurlui (34%) si lunca Siretului inferior si a Prutului la sud (16%), judetul Galati reprezinta o structura unitara din punct de vedere fizico-geografic.

ROMÂNIA JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI CONSILIUL LOCAL

Bălășești este o comună în județul Galați, formată din satele Bălășești (reședința), Ciurești, Ciureștii Noi și Pupezeni. Comuna se află în extremitatea nordică a județului, la limita cu județul Vaslui, în Podișul Covurlui, pe malurile râului Hobana. Este străbătută de șoseaua județeană DJ251B, care o leagă spre est de Bălăbănești (unde se termină în DN24D) și spre sud de Cerțești și Corod.

3.2 Descrierea proprietătii

Proprietatea imbiliara este situata in judetul Galati, comuna Balasesti, sat Ciurestii Noi, tarla 13, parcela 17 formata din teren intravilan in suprafata masurata de 1140 mp (suprafata din acte 1250 mp). Are numar cadastral 104413, iar categoria de folosinta este curti constructii (455 mp masurati), arabil (561 mp masurati) si vie (124 mp masurati), desi practic deservesc aceluiasi scop si intreg terenul are aceeasi utilitate. In prezent face obicetul unui contract de concesiune .

4. Analiza pieței imobiliare

4.1 Analiza cererii. Analiza ofertei. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi [illegible] investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

ROMÂNIA
JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI
CONSILIUL LOCAL

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

In cazul evaluarii proprietatii ce face obiectul raportului, analiza de piata arata modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii.

Comportamentul pietelor imobiliare si al componentelor acestora(componente ale proprietatilor imobiliare) este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, e, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Oferta pe piata variaza de la 1,5 euro/mp la 3 euro/mp.

Se observa ca de la data la care proprietatile imobiliare sunt scoase la vanzare si pana la data la care sunt efectiv tranzactionate, oferta de pret este in scadere, cererea nu este foarte mare, concluzionand ca este o piata a cumparatorului.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii. Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

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

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situarii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber
- Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietari imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

* posibila fizic - implica dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului, ...

accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii), precum si capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (cum ar fi canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic), conditiile fizice.

- permisibila legal - aici se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu , impactul asupra mediului, clauze din contractul de inchiriere.
- fezabila financiar- implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obtinandu-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, atunci utilizarea este fezabila.
- maxim productiva — dintre utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piata pentru acea utilizare.

In analiza celei mai bune utilizari, evaluatorul o identifica pe cea mai profitabila si competitiva la care poate fi supusa proprietatea.

Ca valoare, „ cea mai burta utilizare" este un concept condus de piata.

Analiza celei mai bune utilizari reprezinta un studiu economic al fortelor de pe piata, care este focalizat asupra proprietatii in cauza, informatiile generale, colectate si analizate pentru a estima valoarea proprietatii, dovedesc premisa pe care se bazeaza concluziile asupra celei mai bune utilizari.

Cea mai buna utilizare este asociata cu ideea ca valoarea terenului este echivalenta cu partea din venitul proprietatii care ramane dupa plata costurilor de dezvoltare. Cladirile pot fi schimbate, dar caracteristicile amplasamentului nu pot fi modificate.

Decizia de utilizare este fundamentala in determinarea marimii venitului pe care il produce un amplasament. Din aceasta perspectiva, venitul pe teren ar fi forta care directioneaza valoarea proprietatii.

Analiza celei mai bune utilizari a proprietatii construite, ofera informatii asupra destinatiei constructiilor existente, daca aceasta trebuie mentinuta sau adaptata, in scopul cresterii rentabilitatii investitiei.

Avand in vedere lipsa documentatiei urbanistice (cerlificat de urbanism valabil la data evaluarii) din care sa rezulte utilizarea actuala premisa legal, evaluatorul a facut urmatoarele estimari:

amplasamentul, caracteristicile terenului (forma, deschidere, topografia, vecinatatile), conduc spre concluzia ca cea mai buna utilizare este utilizarea curenta deoarece este utilizarea permisa legal, rezonabila din punct de vedere frzic, fezabila financiar.

ROMÂNIA JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI CONSILIUL LOCAL

6. Evaluarea proprietăţii

6.1 Metodologia de evaluare

Evaluarea este formata dintr-un numar de proceduri integrate, corelate si inseparabile ce au ca obiectiv comun o estimare convingatoare, demna de incredere a valorii. Etape parcurse:

- documentarea, pe baza informatiilor furnizate de client
- identificarea
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport
- deducerea si estimarea ipotezelor limitative specifice
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunului imobil

6.2 Metode aplicate

Tehnicile de evaluare a terenului

Conform indicatiilor din standard, metodele de evaluare aplicabile pot fi:

- *comparatia directa,*
- *alocarea,*
- *extractia de pe piata,*
- *analiza parcelarii si dezvoltarii,*
- *metoda reziduala,*
- *capitalizarea rentei funciare.*

Metoda comparatiei directe este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate si corelate in functie de asemanari sau diferentieri. Elementele de comparatie includ drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice (utilitati disponibile) si zonarea.

-Negocierea. In situatia in care sunt disponibile sau se utilizeaza nunai informatii privind ofertele de vanzare, acestea trebuiesc corectate cu marjele de negociere specific fiecarei situatii in parte.

-Drepturile de proprietate transmise. O tranzactie este intotdeauna axata pe dreptul de proprietate transmis. Etapa preliminara in procesul de evaluare este determinarea dreptului de proprietate evaluat si odata acesta stabilit, evaluatorul poate apela la datele specific ale pietei.

-Conditiile de finantare. Pretul tranzactiei pentru o proprietate imobiliara poate fi influentat de

ROMÂNIA JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI CONSILIUL LOCAL

unei proprietati identice, din cauza aranjamentelor financiare diferite. In cazurile cand cumparatorul obtine din partea vanzatorului o finantare sub preturile pietei el va plati probabil un pret mai mare pentru proprietatea achizitionata. Definitia valorii de piata recunoaste termenii de plata ca fiind plata integrala cash.

-Conditiile de vanzare. Corectiile pentru conditiile de vanzare de regula reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului si, in multe cazuri, conditiile de vanzare influenteaza semnificativ pretul de vanzare. O vanzare poate fi sub pretul pietei daca vanzatorul are nevoie imediat de bani sau un comparator va oferi un pret mai mare pentru o proprietate fata de care manifesta un interes special.
-Cheltuieli imediate dupa cumparare. Un comparator informat ia in considerare cheltuielile pe care trebuie sa le faca imediat dupa cumpararea proprietatii, deoarece aceste costuri afecteaza pretul pe care este dispus sa-l plateasca.

-Conditiile pietei. Tranzactiile comparabile ce au avut loc in alte conditii ale pietei decat cea evaluate la data evaluarii, necesita ajustari pentru toate diferentele ce influenteaza valoarea. O ajustare normal pentru conditiile pietei se refera la diferenta intre momentele tranzactiilor. Cauzele pot fi: inflatia si perceptia investitorilor privind schimbarea conditiilor pietei. Schimbarile in conditiile pietei pot fi si modificarea legilor privind taxele si impozitele, procesul de obtinere a autorizatiilor de constructie si fluctuatiile cererii si ofertei. Uneori efectele acestor factori se combina cu influente ce se aduna sau se compenseaza. Desi corectiile pentru conditiile pietei se refera deseori la timp, nu timpul este cauza, ci schimbarile pietei ce au aparut de-a lungul timpului

-Localizarea. Corectiile pe motivul localizarii se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate. Diferentele prea mari impun eliminarea din randul proprietatilor comparabile. Corectiile se exprima de regula procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate amplasarii intr-o zona. In cazul prelucrarilor statistice se poate vorbi de lot de teren situate mediu statistic in zona de analiza iar fata de acesta, terenul in cauza poate fi situat: favorabil, similar sau defavorabil, aplicandu-se corectiile corespunzatoare de la caz la caz.

-Caracteristicile fizice, utilitati si zonare. Fiecare diferenta intre caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si corectie. Diferentele fizice inseamna diferente in dimensiunile si forma lotului de teren. In cazul prelucrarilor statistice se poate vorbi de lot mediu statistic ca suprafata, in zona de analiza.

Metoda alocarii este bazata pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei, care spune ca exista un raport tipic intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare pentru anumite tipuri de proprietati in anumite localizari. Acest raport este in general mai sigur cand construcțiile sunt relativ noi. Metoda alocarii nu da o valoare determinata a proprietatii, dar poate fi folosită pentru este

ROMÂNIA
JUD. CĂLĂRAȘI COM. BĂLĂȘEȘTI
CONSILIUL LOCAL

insuficient numarul de tranzactii de terenuri libere comparabile. Este grosiera , pentru ca se pot ridica constructii, mai scumpe sau mai ieftine, pe loturi de teren de valoare egala. Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.Consider ca aceasta metoda nu este adecvata pentru aceste proprietati.

Metoda extractiei este o varianta a metodei alocarii si anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin scaderea contributiei constructiilor, care este cunoscuta sau este estimata prin costuri si depreciere. Consider aceasta metoda inadecvata.

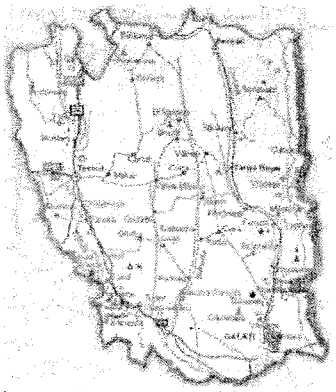
Analiza parcelarii si dezvoltarii este o metoda foarte specializata, utilizata la evaluarea terenurilor suficient de mari pentru care parcelarea reprezinta cea mai buna utilizare si exista date de comparatie pentru aceste tipuri de parcele, dificil de aplicat. Aceasta metoda este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Metoda reziduala se utilizeaza cand valoarea cladirilor este cunoscuta sau poate fi estimata cu o buna precizie; venitul anual net stabilit generat de proprietate este cunoscut sau se poate estima; se pot extrage de pe piata ratele de capitalizare separat pentru cladiri si pentru teren.; ceea ce face ca metoda sa fie dificil de aplicat.

Metoda capitalizarii rentei funciare reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata . Daca renta contractuala corespunde rentei de pe piata, valoarea estimata prin aplicarea metodei va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate. Din discutiile cu diversi particulari, pe raza judetului Galati nu exista suficiente date pentru chirii lunare pentru terenuri intravilane, ceea ce face ca metoda sa fie dificil de aplicat.

Calculul valorii

Comparabile utilizate:



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-la-tara/e3901i4ed139732fd3g9gddd9453d34i.html

Teren casa la tara

9 400 EUR

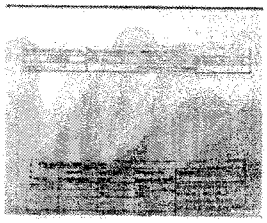
Galati, Corod Vezi pe harta

Specificatii Suprafata terenului 4500,0 m^2

Descriere Vind teren intravilan,com.Corod sat.Bratulesti, jud.Galati in suprafata de 4500 mp.,central,deschidere 16m la DN Tecuci-Tg.Bujor,constructii noi in ambele vecinatati,cit si pe partea opusa,la 300m distanta de supermaket,utilitatile in fata terenului.Mentionez ca actele sunt in regula si pretul este de 2 euro/mp. P

https://flatfy.ro/realty/78469734

Teren intravilan 3555mp com Smulti Galati liber sarcini 7.000 €



Teren intravilan com Smulti jud Galati 2 mp liber de sarcini suprafata 3 555 mp posibilitate racordare utilitati ingradit acces drumuri pietruite deschidere catre 2 drumuri acces nr cadastral 100160 identificat cv 128 parcela 1074 lot 2 acte la zi

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/7b016171796a635e.html

vand teren intravilan

4 997 EUR

Galati, Cosmesti Vezi pe harta

Specificatii Suprafata terenului 2024,0 m^2

Front stradal 18.10

Cod de identificare 19560444

Descriere Teren in suprafata de 2024 mp situat in satul Cosmesti , comuna Cosmesti, judetul Galati, cv 7 p. 16, intabulat, pretabil pentru locuinta. Terenul are o vedere foarte frumoasa asupra raului Siret si a barajului de acumulare, baraj in constructie. Terenul se preteaza pentru cultivarea legumelor(este sistem de irigatie) ,pentru cresterea albinelor(plantatie de salcami pe valea Siretul.Terenul este situat sus pe deal(27-30 m fata de Valea Siretului), nu exista pericol de inundatii. Posibilitate de racordare la reteaua de apa si reteaua electrica. Posibilitate de a ajunge la pescuit in maxim 10 minute. Pe raza comunei se afla coada lacului de acumulare Cosmesti Movileni, Peisaj deosebit, lebede, rate salbatice ,etc., suprafata totala: 2024, Front stradal: 18,1 .

ROMÂNIA JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI CONSILIUL LOCAL

	Ajustari	Unitatea de masura	Proprietatea evaluat	Proprietatea comparabila 1	Proprietatea comparabila 2	Proprietatea comparabila 3
			Ciurestii Noi	Corod	Smulti	Cosmesti
	Pret ofertat	euro/mp		2	2	2,5
	Conditiile pietei oferta/vanzare			oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere %			-15 %	-15 %	-15 %
	Marja de negociere	euro/mp		-0,30	-0,30	-0,38
	Pret de vanzare	euro/mp		1,70	1,70	2,13

Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. pana la 15%

Corectii specifice tranzactiei

1	Drept de proprietate		deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare			0 %	0 %	0 %
	Valoare ajustare			0	0	0
	Pret ajustat			1,70	1,7	2,125
2	Regim juridic		nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Ajustare			0 %	0 %	0 %
	Valoare ajustare			0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat			1,70	1,70	2,13

Nu se ajusteaza

3	Conditii de finantare		de piata	de piata	de piata	de piata
	Ajustare			0 %	0 %	0 %
	Valoare ajustare			0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat			1,70	1,70	2,13
4	Conditille de vanzare(preemptiune)					
	Ajustare			0 %	0 %	0 %
	Valoare ajustare	euro/mp		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	euro/mp		1,70	1,70	2,13

5	Cheltuieli necesare după cumpa		nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Ajustare			0 %	0 %	0 %
	Valoare ajustare			0	0	0
	Pret ajustat			1,70	1,70	2,13
6	Conditii de piata (data tranzactie	data evaluari		recent	recent	recent
	Ajustare			0 %	0 %	0 %
	Valoare ajustare			0	0	0
	Pret ajustat			1,70	1,70	2,13

Corectii specifice proprietatii

7	Localizare			mai buna	mai buna	mai buna
	Ajustare			-10 %	-5 %	-10 %
	Valoare ajustare	euro/mp		-0,17	-0,09	-0,21
	Pret ajustat	euro/mp		1,53	1,62	1,91

Comparabilele au o localizare mai buna fata de proprietatea subiect
Se ajusteaza pentru diferenta de localizare, negativ pentru localizare superioara, Comparabila 2 se gaseste intr-o zona mai slab cotata decat celelalte comparabile, de aceea s-a ajustat cu un procent mai mic

8	Suprafata		1140	4500	3555	2024
	diferenta suprafata mp			-3360	-2415	-884
	Ajustare			-6%	-5%	-3%
	Valoare ajustare	euro/mp		-0,09	-0,08	-0,06
	Pret ajustat	euro/mp		1,44	1,53	1,86

Comparabilele au suprafete mai mari decat proprietatea subiect. Desi suprafetele mai mari sunt mai ieftine, pentru destinatia curenta, o suprafata mai mare avantajeaza proprietarul. Astfel s-au corectat comparabilele pentru diferenta de suprafata.

9	Utilitati			in fata	fara	fara
	Ajustare			5 %	5 %	5 %
	Valoare ajustare	euro/mp		0,07	0,08	0,09
	Pret ajustat	euro/mp		1,51	1,61	1,95
	Se ajusteaza comparabilele pt lipsa utilitatilor si distanta pana la acestea					
10	Zonarea		intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare			0 %	0 %	0 %
	Valoare ajustare	euro/mp		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	euro/mp		1,51	1,61	1,95
	Ajustare totala neta			-0,19	-0,09	-0,18
	Ajustare neta procentuala	%		-11,17	-5,24	-8,34
	Ajustare totala bruta	lei		0,33	0,24	0,36
	Ajustare bruta procentuala	%		19,63	14,26	17,07

ROMÂNIA * JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI CONSILIUL LOCAL

Valoare propusa = 1.840 euro echivalent a 8.900 lei (rotunjit)

Marimea ajustarilor variaza in fiecare caz si sunt exprimate in mod absolut – in moneda, sau relativ – in procente.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1 Analiza rezultatelor

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii sunt : adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea :Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei. Pentru proprietatile imobiliare, abordarea prin piata este recomandata ca fiind cea mai adecvata. Astfel, participantii pe piata nu sunt in primul rand interesati de castiguri potentiale, cum ar fi cel din chirii, deci concluzia asupra valorii se va apropia mai mult de rezultatul obtinut prin abordarea prin piata cu proprietati similare. Asadar, am ales valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata considerand ca aceasta valoare este cea mai relevanta in ceea ce priveste valoarea proprietatii.

Precizia :Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de bunuri comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei.

Cantitatea informatiilor :Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda.

Astfel, avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia mea valoarea de piata estimata a proprietăţii imobiliare descrise este:

7.2 Concluzia asupra valorii

Valoare de piata proprietate imobiliara = 8.900 lei echivalent a 1.840 euro

(Valoarea nu contine TVA)

- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului;
- Valoarea este o predictie.

ROMÂNIA JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI CONSILIUL LOCAL

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALAȚI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati
Adresa: LOC: GALATI, STR DOMNEASCA NR. 244;

Destinatar: COMUNA BALASESTI,
Loc. Balasesti, Jud. Galati

DOSAR nr. 35420 / anul 2022

COMUNICAREA INCHEIERII

Nr. 35420 din data de 05-05-2022

Stimată doamnă / stimate domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 35420 din data de 05-05-2022, emisă de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati.

ROMÂNIA
JUD. GALAȚI COM. BĂLĂȘEȘTI
CONSILIUL LOCAL

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Galati

Dosarul nr. 35420 / 05-05-2022

INCHEIERE Nr. 35420

Registrator: GABRIELA SIRBU
Asistent: ANGELA-CARLA GHEORGHITA

Asupra cererii introduse de COMUNA BALASESTI domiciliat in Loc. Balasesti, Jud. Galati privind Notare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotararea nr 17/25-03-2022 emis de CONSILIUL LOCAL BALASESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 241.
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 104413, inscris in cartea funciara 104413 UAT Balasesti avand proprietarii: COMUNA BALASESTI in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 104413 UAT Balasesti;

Prezenta se va comunica părţilor:
CIOCAN ELENA
COMUNA BALASESTI
HOBANA-COM SRL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Galati, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
10-05-2022	GABRIELA SIRBU	ANGELA-CARLA GHEORGHITA

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

ROMÂNIA
JUD. GALAŢI COM. BALĂŞEŞTI
CONSILIUL LOCAL

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GALAŢI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Galati

Nr. cerere	35420
Ziua	05
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115435711

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104413 Balasesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ciurestii Noi, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104413	Din acte: 1.250 Masurata: 1.140	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 104413-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
172 / 04/01/2021		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.562, din 05/06/2002 emis de Guvernul Romaniei; publicat in MO nr.605 bis din 15.08.2002 cu Anexa nr.8- privind Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al com. Balasesti; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere de reexaminare, din 04/01/2021 emis de Mirt Iosif; Act Administrativ nr. Hotararea nr.16, din 02/07/2001 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM.BALASESTI; Anexa 4;		
B1	Se admite cererea de reexaminare a incheierii nr.99501 din 12.11.2020 depusa de PFA Mirt Iosif.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.4
	1) **COMUNA BALASESTI**, CIF:4412217, domeniul privat	
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 1161, din 20/08/2004 emis de COMUNA BALASESTI; Act Administrativ nr. Act aditional nr.3877, din 05/11/2020 emis de COMUNA BALASESTI;		
B3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o durata de 49 de ani.	A1
	1) **HOBANA-COM SRL**, CIF:5421175	
35420 / 05/05/2022		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.17, din 25/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL BALASESTI;		
B4	Se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ROMÂNIA
JUD. GALAŢI COM. BĂLĂŞEŞTI
CONSILIUL LOCAL

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

Extrasul pentru informare poate fi luat la adresa **epay.ancpi.ro**

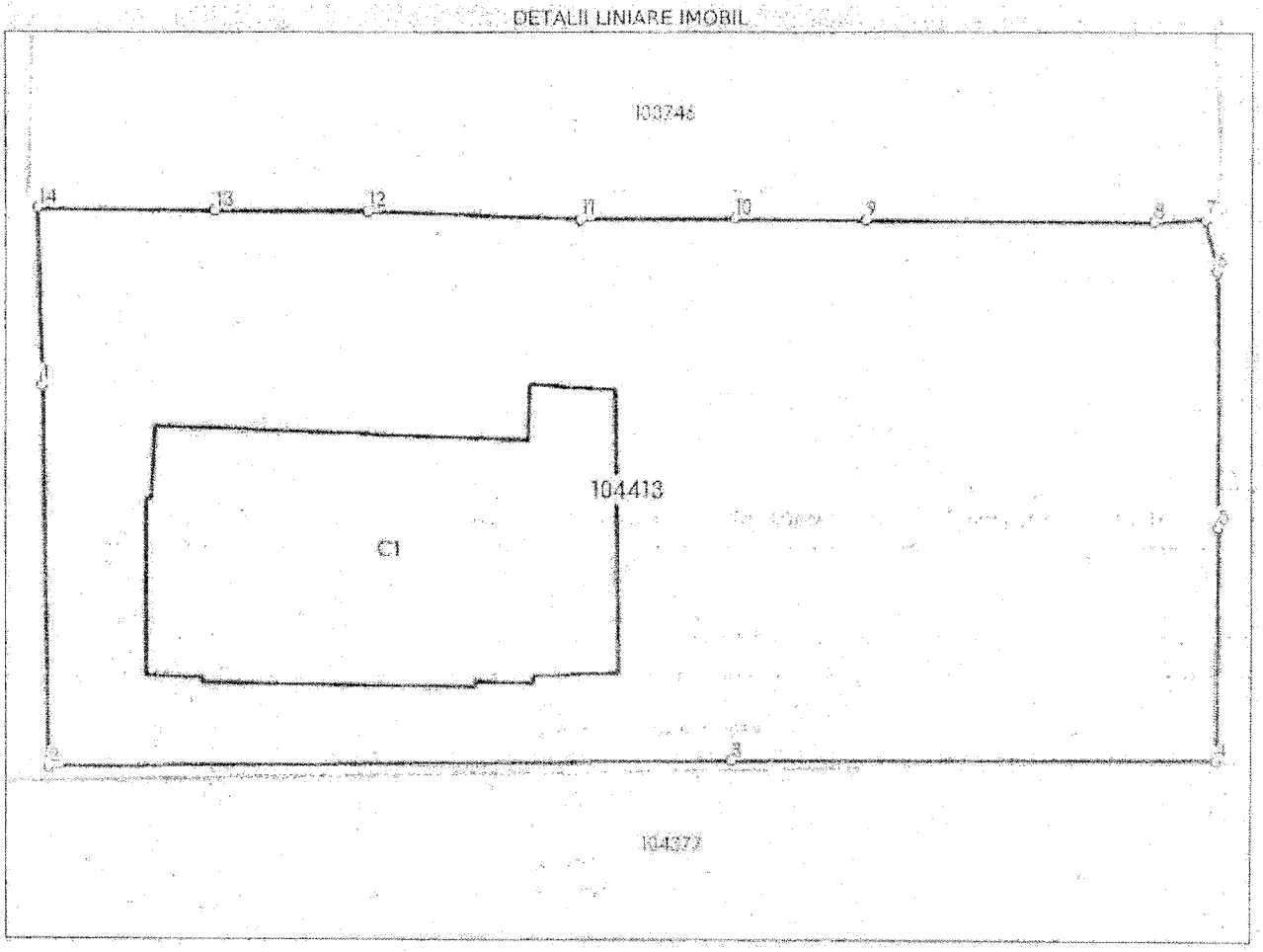
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104413	Din acte: 1.250 Masurata: 1.140	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt.	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	455	13	17	-	
2	arabil	DA	561	13	17	-	
3	vie	DA	124	13	17	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	16.246
2	3	28.897
3	4	20.631

ROMÂNIA JUDEŢUL OLT COM. BALAŞEŞTI CONSILIUL LOCAL

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	9.964
5	6	10.63
6	7	2.152
7	8	2.168
8	9	12.31
9	10	5.532
10	11	6.586
11	12	9.021
12	13	6.438
13	14	7.442
14	1	7.255

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
09-05-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANGELA-CARLA GHEORGHITA
(parafa şi semnătura)

Referent,
REFERENT COLIBAŞI ANIŞOARA
(parafa şi semnătura)

ROMÂNIA JUD. CĂLĂRAŞI COM. BĂLĂŞEŞTI CONSILIUL LOCAL