



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI



CF: 3655943; Str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr.73, sat Cosmești, com. Cosmești, jud. Galați, CP: 807085;
e-mail: cosmestii@galați-adm.ro; Web-site: www.primaria-cosmesti.ro; TEL.0236336227; FAX.0236336218

HOTĂRÂREA nr. 29
din 22.04.2021

Privind: aprobarea și însușirea Raportului de evaluare nr. 128/31.03.2021, precum și aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de 20000 mp situat în T1, Parcela 13,15,18, lot 2, comuna Cosmești, județul Galați.

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2), art. 1730-1733 din Codul civil;
- art. 285, art. 287, art. 332-348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- art.129, alin(2), lit.c), alin. (5), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

Luând act de:

- Raportul de evaluare nr. 128/31.03.2021, efectuat de evaluator ANEVAR Albu Silvia;
- Proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare a primarului comunei Cosmești, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 2591/01.04.2021, respectiv 2594/02.04.2021;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmești, înregistrat sub nr.2648/04.04.2021;
- Raportul de avizare al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmești,
- Adresa nr. 1664/25.02.2021 înregistrată sub nr. 1399/26.02.2021.

În temeiul art. 139, alin. (2) și cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI, întrunit în ședință ordinară
în data de 22.04.2021, adoptă prezenta HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă și se însușește Raportul de evaluare nr. 128/2021 efectuat de evaluator ANEVAR Albu Silvia, în vederea închirierii, privind proprietatea publică a comunei Cosmești, situată în T1, P13,15,18, lot 2, pentru suprafața de 20000 mp, din totalul de 132743 mp, având Carte Funciară nr. 105965 și valoare de inventar, **anexa nr. 1** a acestei hotărâri.

Art.2. Se aprobă închirierea prin licitație publică a unei suprafețe delimitate conform Planului de situație **anexa nr. 2** la prezenta, a suprafeței de 20000 mp, din totalul de 132743 mp identificată prin CF 105965, situată în T 1, parcelele 13,15,18, lot. 2, cu destinația organizare șantier, pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional.

Art.3. Se aprobă prețul minim al închirierii, de pornire licitație, în cuantum de 8865 lei/lună.

Art.4. Se aprobă desfășurarea procedurii de închiriere conform prevederilor Codului administrativ articolele 332-348, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019.

Art.5. Primarul comunei Cosmești va dispune componența Comisiei de licitație și va duce la îndeplinire prezenta prin aparatul de specialitate.

Art.3. Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului Galați, Primarului comunei Cosmești, Biroului financiar contabil, Compartimentului Achiziții publice, Comisiei pe care o va desemna primarul pentru licitație și afișată pe pagina web a instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IOAN CIOT

✍



Contrasemnează:

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
CRISTINA ZAHARIA

✍

Total consilieri locali: 15, din care: Prezenți:15; Pentru:15; Contra: 0.

UAT COSMEȘTI Jud. GALAȚI	
Str. Dumitru Dămăceanu, Nr.73	
INTRARE Nr.	2539
IEȘIRE	
20	Luna 03 Ziua 31

Nr. 128/31.03.2021

RAPORT DE EVALUARE

a terenului extravilan situat in T 1,Parcela 13,15,18,
comuna Cosmesti, jud. Galati

Proprietar:COMUNA COSMESTI,JUD.GALATI

Solicitant: COMUNA COSMESTI

CHIRIE PROPUSA PENTRU TEREN(20.000 mp) =1.800 eur/luna,8.865 lei/luna;(
0,09eur/mp/luna;0,443 lei/mp/luna)

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC CONTA WHITE EXPERT 2016 SRL, al clientului – COMUNA COSMESTI și destinatarului – COMUNA COSMESTI

31 Martie 2021



Obiectul evaluării îl constituie terenul extravilan situat în comuna COSMESTI, T 1, PARCELA 13,15,18,, jud. Galati, în suprafața de 20000 mp, din totalul de 132.743 mp, proprietatea COMUNEI COSMESTI.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului specificat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare-IVS, în vederea închirierii .

Prezentul Raport de evaluare se adresează COMUNEI COSMESTI.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

Proprietatea: COMUNA COSMESTI.

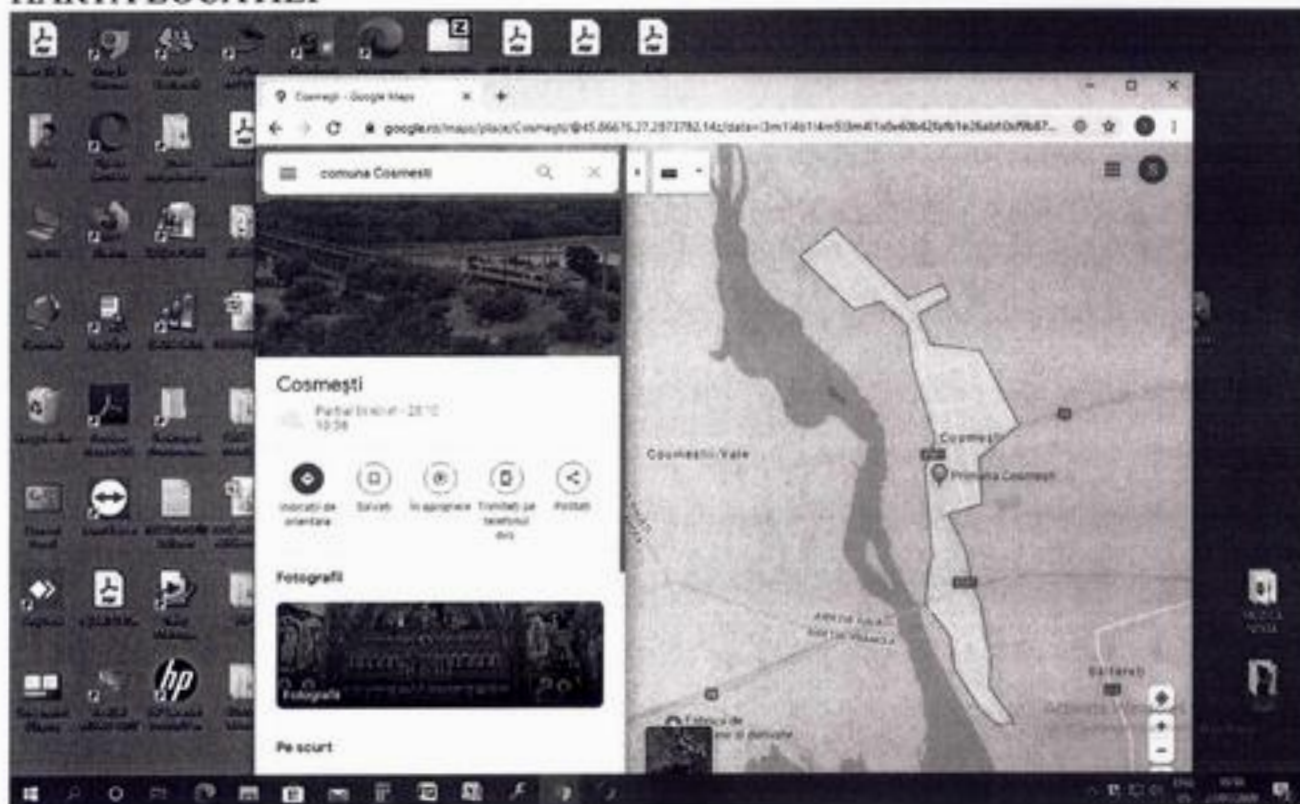
Destinatar: COMUNA COSMESTI

Terenul extravilan este situat în comuna COSMESTI, T 1, PARCELA 13,15,18, jud. Galati, în suprafața de 20000 mp, având categoria de folosință pasune.

DESCRIEREA ZONEI: Zona este predominant agricolă.

Lotul de teren nu are o formă neregulată, este plană și nu prezintă denivelări notabile.

HARTA LOCATIEI



Terenul evaluat, în suprafața de 20000 mp, din totalul de 132.743 mp aparține proprietarului conform –Extras de carte funciara 16041/16.06.2020.

Terenul este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu **STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE**, editia 2018:



- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINTA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE(IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE
- GME 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

În conținutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piață** a terenului situat în comuna COSMESTI, T 1, PARCELA 13,15,18,, jud. Galați, în suprafața de 20000 mp, proprietatea COMUNEI COSMESTI, este de:

CHIRIE PROPUSA PENTRU TEREN(20.000 mp) =1.800 eur/luna,8.865 lei/luna;(0,09 eur/mp/luna;0,443 lei/mp/luna)

la cursul valutar de 4,9251 lei/ EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;

➤ Valoarea estimată se referă la un teren;

➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;

➤ Valoarea este o predicție ;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR



CUPRINS

DECLARATIE DE CONFORMITATE.....	5
1. Generalitati	6
1.1 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.....	6
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3 Data estimarii valorii.....	7
1.4 Moneda raportului.....	7
1.5 Standardele aplicate	7
1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii).....	7
1.7 Clauza de nepublicare	8
1.8 Responsabilitatea față de terți	8
1.9 Ipoteze și conditii limitative.....	8
1.9.1 Ipoteze	9
1.9.2 Condiții limitative:	9
2. Analiza pietei imobiliare.....	10
3. Dreptul de proprietate asupra terenului	11
3.1 Clientul	11
3.2 Proprietarii.....	11
3.3 Dreptul de proprietate	11
4. Evaluarea terenului.....	11
4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii.....	11
4.2 Date generale privind terenul evaluat	12
4.3 Cea mai buna utilizare.....	12
5. Metoda Comparației Directe	12
7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.....	13



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR



1. Generalitati

1.1 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea închirierii.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare, ediția 2018- Valoarea de piață-baza de evaluare.

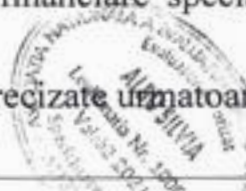
- Conform acestui standard, **valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după o activitate de marketing corespunzătoare și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piață și a valorii de piață în condițiile vânzării a terenului în suprafața de 20000 mp, aflat în patrimoniul COMUNEI COSMESTI, s-a pornit de la misiunea de evaluare indicată de către client.

- condițiile reale ale pieței sunt cele curente (dobânzi bancare în medie de cca. 7-8 % pe an, număr limitat de investitori, criza economico financiară, oportunități diverse și multiple de investiții- oferta supraabundentă, etc)
- necesar de perioadă îndelungată de expunere pe piață la vânzare. Ținând cont de conjunctura specifică în care ne aflăm, intervalul de timp pentru realizarea unui marketing adecvat este de cca 9-12 luni, poate depăși un an
- cumparatorul acționează prudent și în cunoștința de cauză
- cumparatorul e motivat obișnuit
- cumparatorul se considera că acționează în cel mai bun interes al său
- plata se face cash
- prețul nu este influențat de aranjamente financiare speciale sau facilități sau de cineva interesat în vânzare

Având în vedere valoarea estimată pot fi precizate următoarele:



- Valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport
- Valoarea este o predictie
- Valoarea este subiectiva
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

1.3 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de 31.03.2021, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluarii este **31.03.2021**.

Evaluarea a fost realizată în luna martie 2021.

1.4 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR.

1.5 Standardele aplicate

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.), care sunt compatibile cu Standardele Internationale de Evaluare, editia 2018;
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINTA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE(IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE
- GME 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

1.6 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informatii)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra terenului ;
- documentația întocmită în vederea atribuirii numărului cadastral.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9 Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:



1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul terenului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa 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 funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.9.2 Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;



- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2. Analiza pietei imobiliare

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 pieti 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 pieti 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 privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

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 creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara - teren ocupat de cladiri - situata in comuna COSMESTI, jud. Galati.

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curent. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Piata terenurilor

De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

3. Dreptul de proprietate asupra terenului

3.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **COMUNEI COSMESTI**.

3.2 Proprietarii

COMUNA COSMESTI, cu sediul in localitatea COSMESTI, Strada Dumitru Damaceanu, nr.73, jud. Galati.

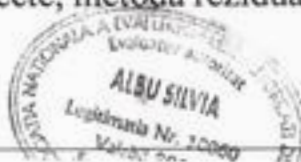
3.3 Dreptul de proprietate

Terenul evaluat, in suprafata de 20000 mp din totalul de 132.743 mp, apartine proprietarului conform Extras informare nr.16041/16.06.2020.

4. Evaluarea terenului

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru evaluare s-a ales metoda comparatiei directe, metoda reziduala nu se preteaza deoarece nu are Certificat de urbanism.



4.2 Date generale privind terenul evaluat

Terenul este situat in comuna COSMESTI, jud. Galati.

DESCRIEREA ZONEI: Zona este predominant agricola .

4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii 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.

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 situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața locuințelor, a spațiilor comerciale, a spațiilor administrative, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Concluzia este că, cea mai bună utilizare a proprietății în cauza este utilizarea ca teren pentru activitati economice.

Practic, tinand cont de tipul terenului si de amplasarea acestuia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de teren pentru activitati economice . Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisibila legal;
- indeplineste conditia de **fizic posibila**.
- este **fezabila financiar**.
- este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

5. Metoda Comparatiei Directe

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

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate

libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de închiriere ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 0,05 EUR/mp și 1 EUR/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare

GRILA DATELOR DE PIATA

Din analiza și interpretarea informațiilor prezentate în tabel, rezultă că valoarea de piață estimată a terenului evaluat este de aproximativ **0,09 Eur/mp**, ținând cont de faptul că acest model de comparație se apropie cel mai mult de terenul supus evaluării, atât ca dimensiuni cât și ca localizare.

7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Obiectul evaluării îl constituie terenul extravilan situat în comuna COSMESTI, T 1, PARCELA 13,15,18,, jud. Galați, în suprafața de 20000 mp, din totalul de 132.743 mp, proprietatea COMUNEI COSMESTI.

Valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață:

CHIRIE PROPUSA PENTRU TEREN(20.000 mp) =1.800 eur,8.865 lei;(0,09eur/mp/luna;0,443 lei/mp/luna)

Având în vedere poziția terenului, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este: **valoarea de piață** a terenului este cea estimată prin metoda comparației:

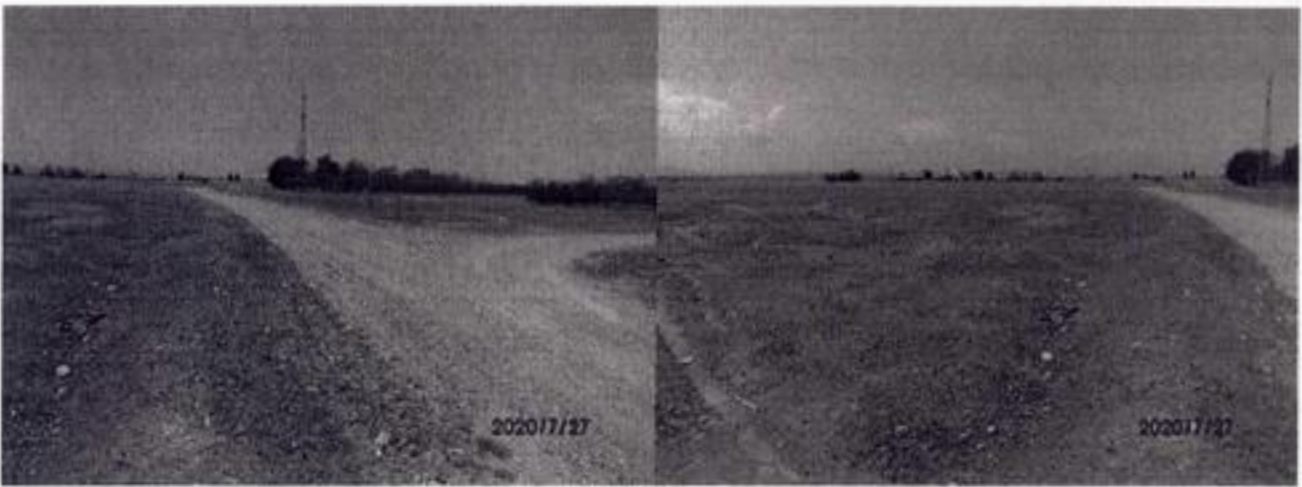
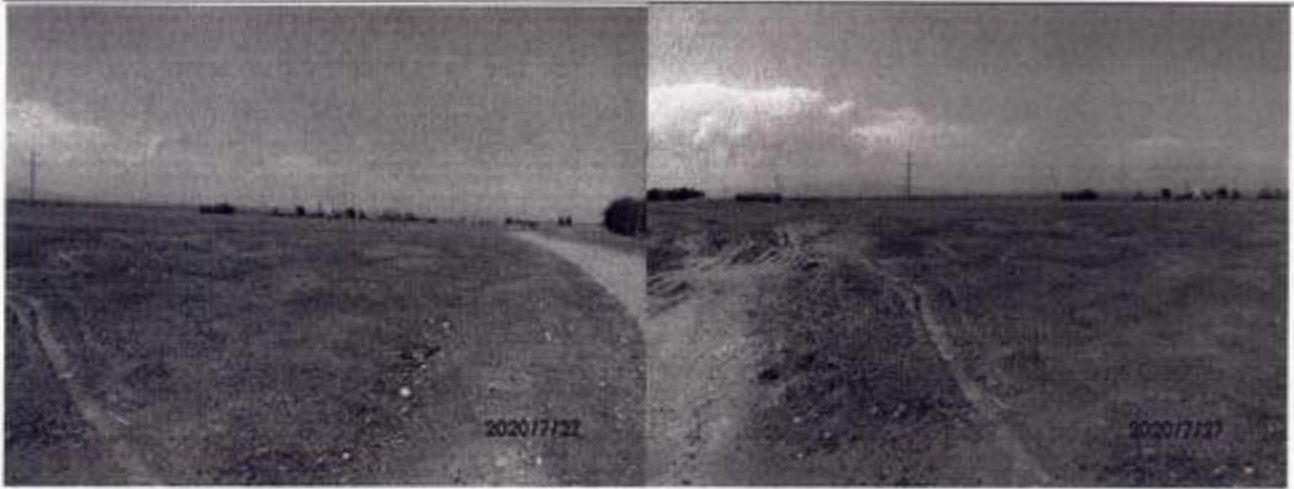
CHIRIE PROPUSA PENTRU TEREN(20.000 mp) =1.800 eur/luna,8.865 lei/luna;(0,09 eur/mp/luna;0,443 lei/mp/luna)

la cursul valutar de 4,9251 lei/ EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR

Expert Evaluator EPI





ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	2	3	4	5
Localizare	Cosmesti	Brahasesti	Corod	Tecuci
Data tranzactiei/ofertei		3.2021	3.2021	3.2021
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Suprafata(mp)	20,000.00	900.00	36.00	400.00
Pret ofertare (Euro/mp/luna)		0.80	2.47	0.45
Elemente de comparatie				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.80	2.47	0.45
Perioada inchiriere	7 ani	similar	similar	similar
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.80	2.47	0.45
Conditie de inchiriere		oferta	oferta	oferta
Corectie		10.0%	10.0%	10.0%
Pret corectat		0.72	2.22	0.41
Suprafata	20000	900.00	36.00	400.00
		19100.00	19964.00	19600.00
Corectie		80.00%	13.00%	42.00%
Pret corectat		1.30	2.51	0.58
Topografia	orizotal	orizotal	orizotal	orizotal
Corectie		0%	0%	0%
Localizare	Rural	Rural	Rural	Urban
Corectie		0.00	0.00%	-50.00%
Pret corectat		1.30	2.51	0.29
Acces la sosea	NU	Da	Da	Da
Corectie		-25%	-25%	-25%
Pret corectat		0.97	1.88	0.22
Zonare	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie	0	-50%	-50%	-50%
Pret corectat		0.49	0.94	0.11
Parcare	Da	Da	Da	Da
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat		0.49	0.94	0.11
Caract.fizice	FARA UTILITATI	Cu utilitati	Cu utilitati	Cu utilitati
Corectie		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		0.39	0.75	0.09
Cea mai buna utilizare a spatiului	Activitati economice	activitati economice	activitati economice	activitati economice
Pret corectat		0.39	0.75	0.09
Corectie tot.neta(eur)		2.61	1.37	0.90
Valoare chirie:		0.09 euro/mp/luna		





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

Nr. cerere 16041
Ziua 16
Luna 06
Anul 2020

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105965 Cosmesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Galati, Tarla 1, parcela 13.15.18, lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	105965	132.743	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 100439;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
51310 / 28/11/2019	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cosmesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 105965 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 650.	A1
Act Notarial nr. 6474, din 06/12/2013 emis de BNP IB Manoliu (Act de dezlipire):	
B2 Se infiinteaza cartea funciara 100439 a imobilului cu numarul cadastral 100439/Cosmesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100323 inregistrat in cartea funciara 100323;	A1
Act Administrativ nr. 382, din 29/06/2010 emis de Prefectul jud. Galati (-Ordin, adeverinta nr. 4612 din 25.08.2010 eliberata de Comuna Cosmesti);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu juridic atribuire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI COSMESTI, CIF:3655943 OBSERVATII: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100323/Cosmesti, inregistrata prin incheierea nr. 9794 din 18/10/2010	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

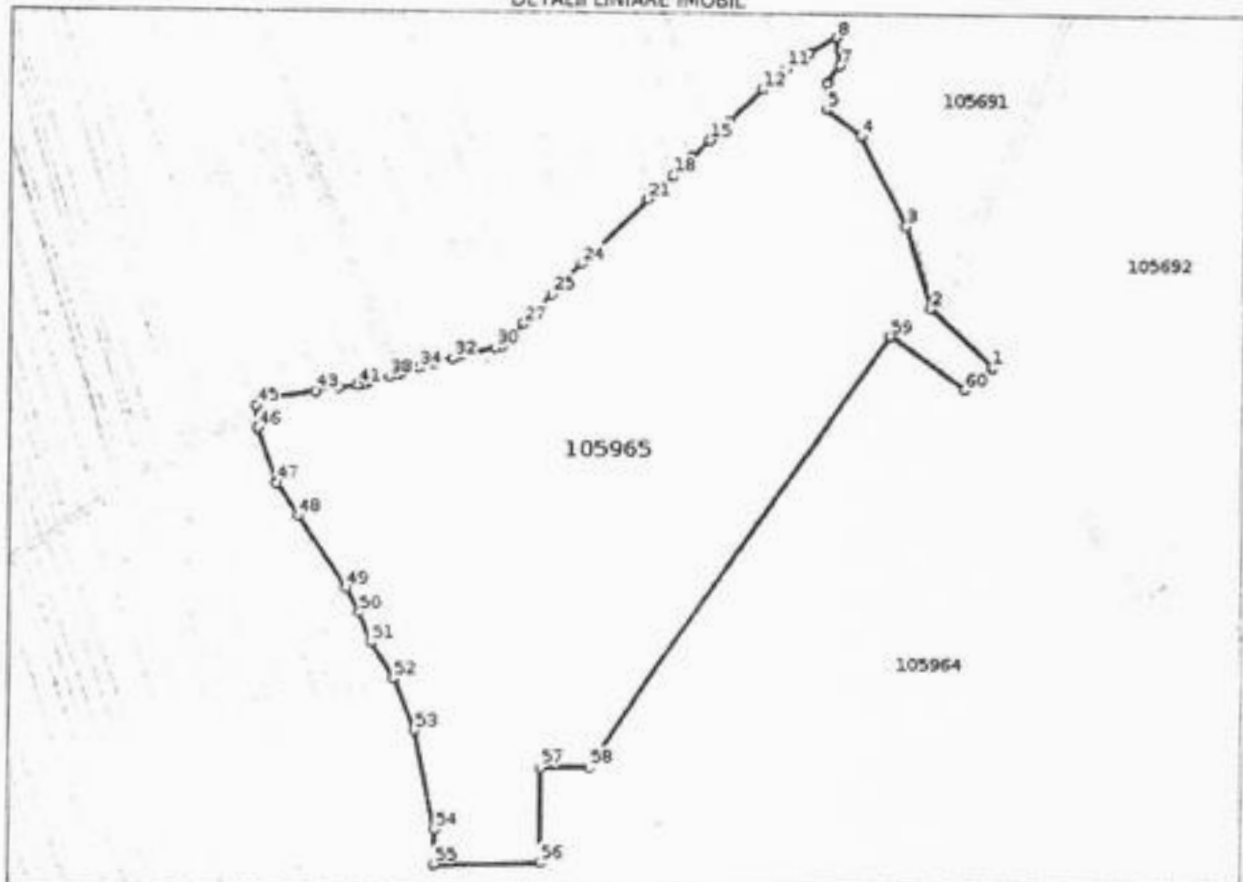
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
105965	132.743	imobil inscris in CF sporadic 100439.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	NU	132.743	1	13.15.18, LOT 2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segmente	Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segmente	Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segmente
1	676.629.235 / 489.186.776	2	676.584.339 / 489.230.981	63.006	2	676.584.339 / 489.230.981	3	676.566.307 / 489.292.729	64.327	3	676.566.307 / 489.292.729	4	676.533.634 / 489.358.896	73.794
4	676.533.634 / 489.358.896	5	676.508.523 / 489.378.631	31.938	5	676.508.523 / 489.378.631	6	676.508.813 / 489.397.786	19.157	6	676.508.813 / 489.397.786	7	676.517.828 / 489.411.097	16.076
7	676.517.828 / 489.411.097	8	676.515.476 / 489.432.239	21.272	8	676.515.476 / 489.432.239	9	676.496.008 / 489.420.246	22.866	9	676.496.008 / 489.420.246	10	676.482.402 / 489.411.864	15.981
10	676.482.402 / 489.411.864	11	676.479.336 / 489.408.876	4.281	11	676.479.336 / 489.408.876	12	676.463.291 / 489.393.24	22.404	12	676.463.291 / 489.393.24	13	676.438.776 / 489.369.348	34.232
13	676.438.776 / 489.369.348	14	676.426.454 / 489.357.339	17.206	14	676.426.454 / 489.357.339	15	676.424.673 / 489.355.604	2.486	15	676.424.673 / 489.355.604	16	676.411.774 / 489.342.985	18.081

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente
16	676.411.724 489.342.985	17	676.410.817 489.342.1	1.267	17	676.410.817 489.342.1	18	676.398.08 489.329.687	17.78 5	18	676.398.08 489.329.687	19	676.385.869 489.317.787	17.05
19	676.385.869 489.317.787	20	676.382.703 489.314.702	4.42	20	676.382.703 489.314.702	21	676.379.632 489.311.71	4.288	21	676.379.632 489.311.71	22	676.339.086 489.272.195	56.61 6
22	676.339.086 489.272.195	23	676.337.905 489.270.919	1.739	23	676.337.905 489.270.919	24	676.331.707 489.264.217	9.129	24	676.331.707 489.264.217	25	676.310.331 489.241.109	31.47 9
25	676.310.331 489.241.109	26	676.300.445 489.230.422	14.55 8	26	676.300.445 489.230.422	27	676.290.312 489.219.467	14.92 3	27	676.290.312 489.219.467	28	676.280.385 489.208.736	14.61 8
28	676.280.385 489.208.736	29	676.274.973 489.202.884	7.971	29	676.274.973 489.202.884	30	676.269.275 489.201.396	5.889	30	676.269.275 489.201.396	31	676.245.296 489.195.13	24.78 4
31	676.245.296 489.195.13	32	676.239.004 489.193.486	6.503	32	676.239.004 489.193.486	33	676.225.137 489.189.254	14.49 8	33	676.225.137 489.189.254	34	676.214.825 489.186.107	10.78 2
34	676.214.825 489.186.107	35	676.203.077 489.182.521	12.28 3	35	676.203.077 489.182.521	36	676.200.442 489.181.717	2.755	36	676.200.442 489.181.717	37	676.198.099 489.181.002	2.45
37	676.198.099 489.181.002	38	676.193.537 489.179.61	4.77	38	676.193.537 489.179.61	39	676.177.969 489.174.859	16.27 7	39	676.177.969 489.174.859	40	676.174.647 489.173.845	3.473
40	676.174.647 489.173.845	41	676.170.266 489.173.141	4.437	41	676.170.266 489.173.141	42	676.156.986 489.171.005	13.45 1	42	676.156.986 489.171.005	43	676.140.846 489.168.41	16.34 7
43	676.140.846 489.168.41	44	676.106.287 489.162.853	35.00 3	44	676.106.287 489.162.853	45	676.098.007 489.157.864	9.667	45	676.098.007 489.157.864	46	676.098.885 489.141.574	16.31 4
46	676.098.885 489.141.574	47	676.113.252 489.100.981	43.06	47	676.113.252 489.100.981	48	676.128.845 489.076.57	28.96 6	48	676.128.845 489.076.57	49	676.163.485 489.022.342	64.34 8
49	676.163.485 489.022.342	50	676.172.717 489.003.62	20.87 4	50	676.172.717 489.003.62	51	676.180.78 488.981.258	23.77 1	51	676.180.78 488.981.258	52	676.197.41 488.953.261	32.56 4
52	676.197.41 488.953.261	53	676.212.771 488.916.926	39.44 9	53	676.212.771 488.916.926	54	676.227.516 488.844.119	74.28 5	54	676.227.516 488.844.119	55	676.227.07 488.817.688	26.43 5
55	676.227.07 488.817.688	56	676.304.03 488.818.596	76.96 5	56	676.304.03 488.818.596	57	676.303.741 488.889.687	71.09 2	57	676.303.741 488.889.687	58	676.339.365 488.889.704	35.62 4
58	676.339.365 488.889.704	59	676.555.661 489.210.231	386.6 8	59	676.555.661 489.210.231	60	676.609.852 489.169.971	67.50 9	60	676.609.852 489.169.971	1	676.629.235 489.186.776	25.65 4

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile 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 și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.24403/16-06-2020 în sumă de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

16-06-2020

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

OANA ALINA DANILA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

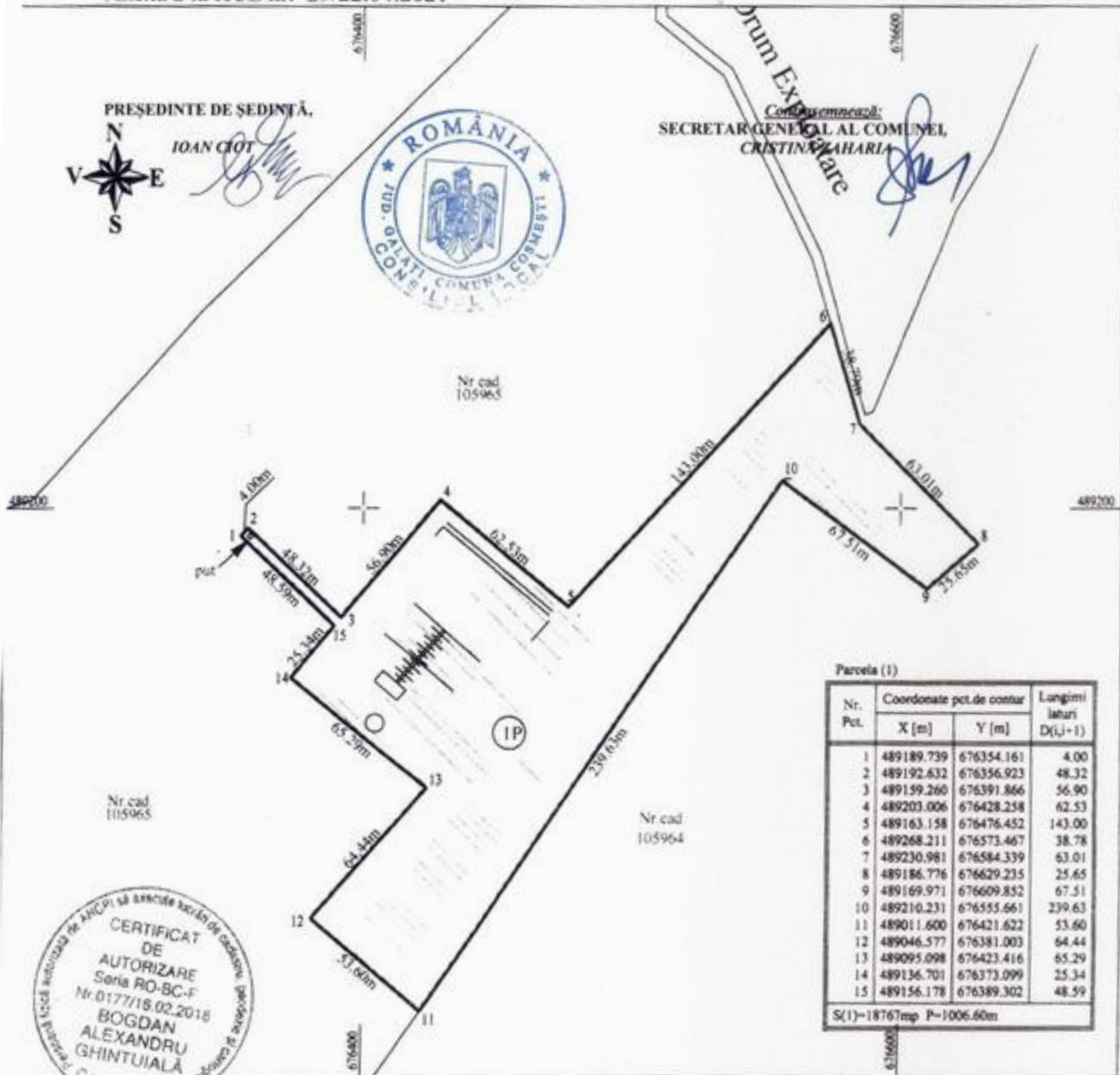
Digitally signed by Oana-Alina Danila

Date: 2020.06.16 13:28:46 EEST

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 IOAN CIOT



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
 CRISTINA SAHARIA



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D _(j,i-1)
	X [m]	Y [m]	
1	489189.739	676354.161	4.00
2	489192.632	676356.923	48.32
3	489199.260	676391.866	36.90
4	489203.006	676428.238	62.53
5	489163.158	676476.452	143.00
6	489268.211	676573.467	38.78
7	489230.981	676584.339	63.01
8	489186.776	676629.235	25.65
9	489169.971	676609.852	67.51
10	489210.231	676555.661	239.63
11	489011.600	676421.622	53.60
12	489046.577	676381.003	64.44
13	489095.098	676423.416	65.29
14	489136.701	676373.099	25.34
15	489156.178	676389.302	48.59

S(1)=18767mp P=1006.60m



Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	P	18767	Teren extravilan, neimprejmuit - propus pentru inchiriere.
Total		18767	

Bogdan-Alexandru Ghintuiala Semnat digital de Bogdan-Alexandru Ghintuiala
 Data: 2021.02.25 15:21:54 +02'00'

Legenda:
 • Sistem de proiectie : X,Y - STEREO 70
 • Sistem de referinta altimetric Z - Marea NEAGRA

P.F.A. Bogdan-Alexandru Ghintuiala Autorizatie - Seria RO-BC-F, Nr. 0177/ 16.02.2018		Denumire proiect: Inchiriere teren S= 18767mp.		Proiect nr. Din: 08.2020
Verificat	Bogdan-Alexandru Ghintuiala	Scara 1 : 2000	Beneficiar : SC HIDROCONSTRUCTIA SA	Faza : inchiriere teren
Desenat		Data august 2020	Amplasament: extravilan Cosmesti, UAT Cosmesti, jud Galati	Planșa: A1

A4



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105965 Cosmesti

Nr. cerere	51310
Ziua	28
Luna	11
Anul	2019



Cod verificare
100077066330

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Galati, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105965	132.743	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 100439;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
51310 / 28/11/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cosmesti); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 105965 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 650.	A1
Act Notarial nr. 6474, din 06/12/2013 emis de BNP IB Manoliu (Act de dezlipire);		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 100439 a imobilului cu numarul cadastral 100439/Cosmesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100323 inregistrat in cartea funciara 100323;	A1
Act Administrativ nr. 382, din 29/06/2010 emis de Prefectul jud. Galati (-Ordin, adeverinta nr. 4612 din 25.08.2010 eliberata de Comuna Cosmesti);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu juridic atribuire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI COSMESTI , CIF:3655943 OBSERVATII: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100323/Cosmesti, inregistrata prin incheierea nr. 9794 din 18/10/2010		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

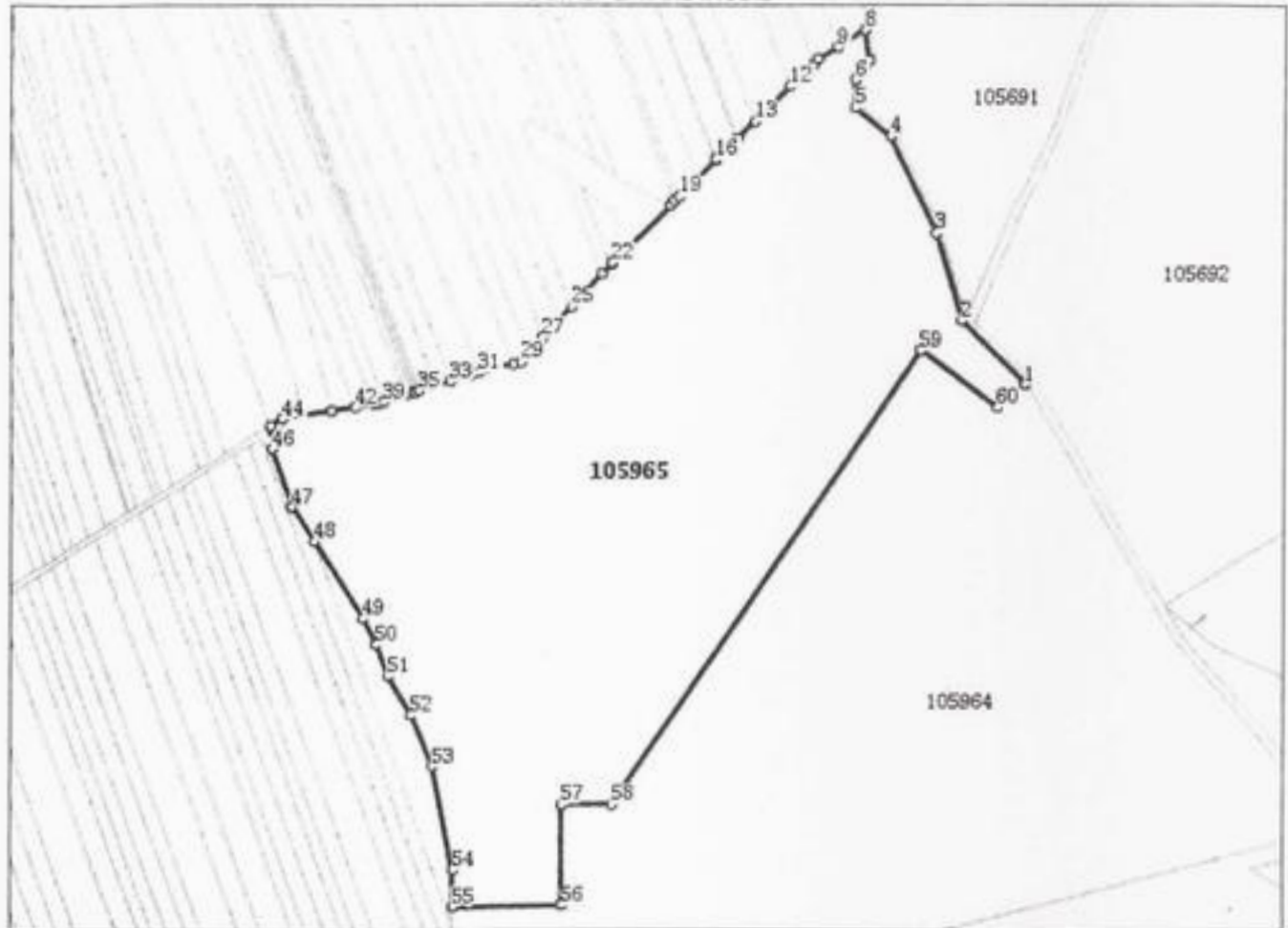
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105965	132.743	imobil inregistrat în CF sporadic 100439;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	132.743	1	13,15,18, LOT 2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente
1	676.629,235 489.186,776	2	676.584,339 489.230,981	63.00 6	2	676.584,339 489.230,981	3	676.566,307 489.292,729	64.32 7	3	676.566,307 489.292,729	4	676.533,634 489.358,896	73.79 4
4	676.533,634 489.358,896	5	676.508,523 489.378,631	31.93 8	5	676.508,523 489.378,631	6	676.508,813 489.397,786	19.15 7	6	676.508,813 489.397,786	7	676.517,828 489.411,097	16.07 6
7	676.517,828 489.411,097	8	676.515,476 489.432,239	21.27 2	8	676.515,476 489.432,239	9	676.496,008 489.420,246	22.86 6	9	676.496,008 489.420,246	10	676.482,402 489.411,864	15.98 1
10	676.482,402 489.411,864	11	676.479,336 489.408,876	4.281 6	11	676.479,336 489.408,876	12	676.463,291 489.393,24	22.40 4	12	676.463,291 489.393,24	13	676.438,776 489.369,348	34.23 2
13	676.438,776 489.369,348	14	676.426,454 489.357,339	17.20 6	14	676.426,454 489.357,339	15	676.424,673 489.355,604	2.486 6	15	676.424,673 489.355,604	16	676.411,724 489.342,985	18.08 1

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente
16	676.411,724 489.342,985	17	676.410,817 489.342,1	1.267	17	676.410,817 489.342,1	18	676.398,08 489.329,687	17.785	18	676.398,08 489.329,687	19	676.385,869 489.317,787	17.05
19	676.385,869 489.317,787	20	676.382,703 489.314,702	4.42	20	676.382,703 489.314,702	21	676.379,632 489.311,71	4.288	21	676.379,632 489.311,71	22	676.339,086 489.272,195	56.616
22	676.339,086 489.272,195	23	676.337,905 489.270,919	1.739	23	676.337,905 489.270,919	24	676.331,707 489.264,217	9.129	24	676.331,707 489.264,217	25	676.310,331 489.241,109	31.479
25	676.310,331 489.241,109	26	676.300,445 489.230,422	14.558	26	676.300,445 489.230,422	27	676.290,312 489.219,467	14.923	27	676.290,312 489.219,467	28	676.280,385 489.208,736	14.618
28	676.280,385 489.208,736	29	676.274,973 489.202,884	7.971	29	676.274,973 489.202,884	30	676.269,275 489.201,396	5.889	30	676.269,275 489.201,396	31	676.245,296 489.195,13	24.784
31	676.245,296 489.195,13	32	676.239,004 489.193,486	6.503	32	676.239,004 489.193,486	33	676.225,137 489.189,254	14.498	33	676.225,137 489.189,254	34	676.214,825 489.186,107	10.782
34	676.214,825 489.186,107	35	676.203,077 489.182,521	12.283	35	676.203,077 489.182,521	36	676.200,442 489.181,717	2.755	36	676.200,442 489.181,717	37	676.198,099 489.181,002	2.45
37	676.198,099 489.181,002	38	676.193,537 489.179,61	4.77	38	676.193,537 489.179,61	39	676.177,969 489.174,859	16.277	39	676.177,969 489.174,859	40	676.174,647 489.173,845	3.473
40	676.174,647 489.173,845	41	676.170,266 489.173,141	4.437	41	676.170,266 489.173,141	42	676.156,986 489.171,005	13.451	42	676.156,986 489.171,005	43	676.140,846 489.168,41	16.347
43	676.140,846 489.168,41	44	676.106,287 489.162,853	35.003	44	676.106,287 489.162,853	45	676.098,007 489.157,864	9.667	45	676.098,007 489.157,864	46	676.098,885 489.141,574	16.314
46	676.098,885 489.141,574	47	676.113,252 489.100,981	43.06	47	676.113,252 489.100,981	48	676.128,845 489.076,57	28.966	48	676.128,845 489.076,57	49	676.163,485 489.022,342	64.348
49	676.163,485 489.022,342	50	676.172,717 489.003,62	20.874	50	676.172,717 489.003,62	51	676.180,78 488.981,258	23.771	51	676.180,78 488.981,258	52	676.197,41 488.953,261	32.564
52	676.197,41 488.953,261	53	676.212,771 488.916,926	39.449	53	676.212,771 488.916,926	54	676.227,516 488.844,119	74.285	54	676.227,516 488.844,119	55	676.227,07 488.817,688	26.435
55	676.227,07 488.817,688	56	676.304,03 488.818,596	76.965	56	676.304,03 488.818,596	57	676.303,741 488.889,687	71.092	57	676.303,741 488.889,687	58	676.339,365 488.889,704	35.624
58	676.339,365 488.889,704	59	676.555,661 489.210,231	386.68	59	676.555,661 489.210,231	60	676.609,852 489.169,971	67.509	60	676.609,852 489.169,971	1	676.629,235 489.186,776	25.654

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile 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 și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
28-11-2019

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
IULIANA-ELIZA STOICA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

Localitate: Tecuci, Str. Galati nr.20, cod 805300

Nr.cerere	51310
Ziua	28
Luna	11
Anul	2019

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 105965 / UAT Cosmesti

TEREN extravilan

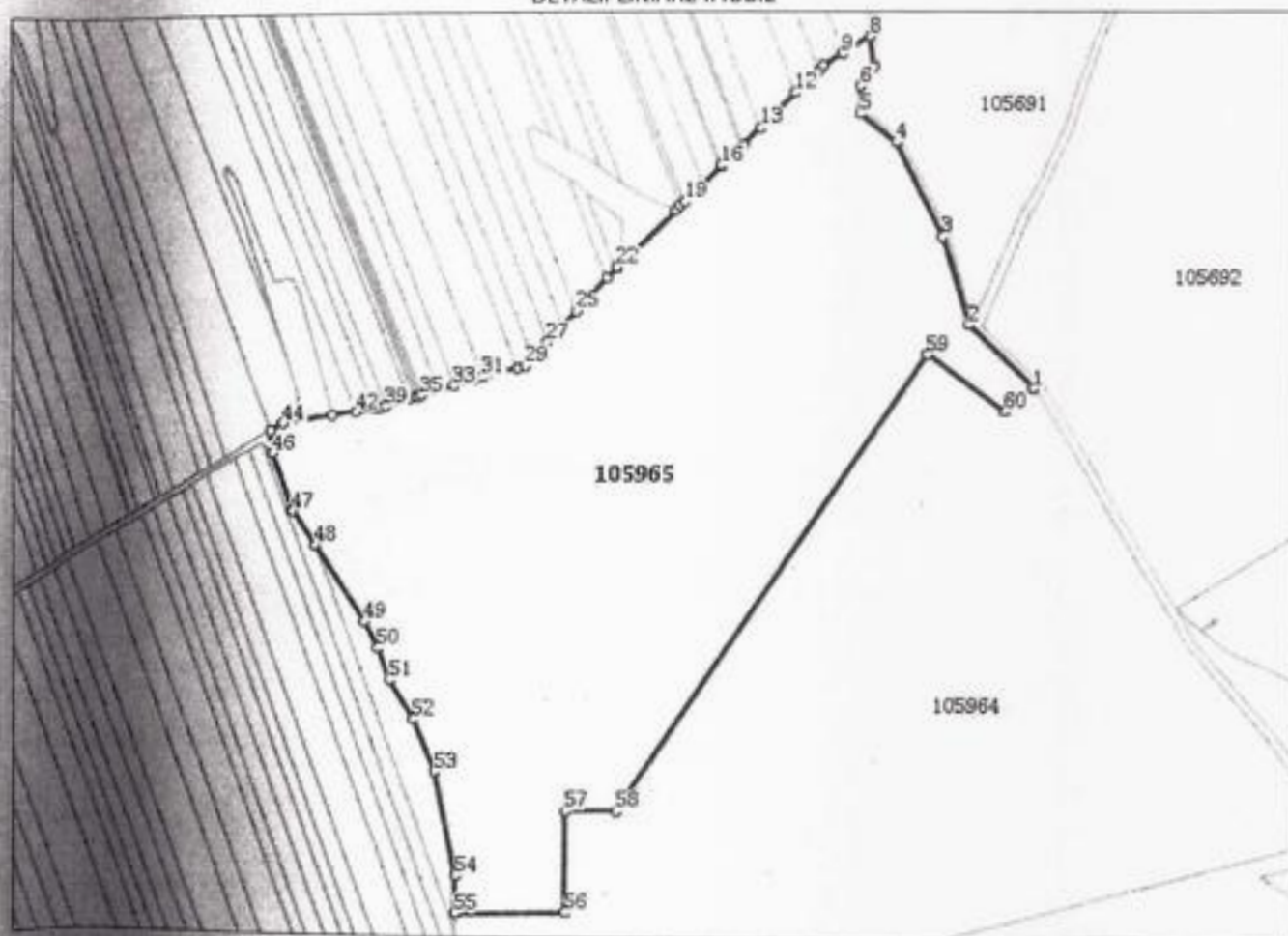
Adresa: Jud. Galati, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2

Comuna/Oraș/Municipiu: Cosmesti

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
105965	132743	imobil inscris in CF sporadic 100439;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:5000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	pasune	NU	132.743	1	13,15,18, LOT 2	
TOTAL:			132.743			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment r (m)	Punct inceput	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment r (m)	Punct inceput	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment r (m)
1	676.629,235 489.186,776	2	676.584,339 489.230,981	63.006	2	676.584,339 489.230,981	3	676.566,307 489.292,729	64.327	3	676.566,307 489.292,729	4	676.533,634 489.358,896	73.794
4	676.533,634 489.358,896	5	676.508,523 489.378,631	31.938	5	676.508,523 489.378,631	6	676.508,813 489.397,786	19.157	6	676.508,813 489.397,786	7	676.517,828 489.411,097	16.076
7	676.517,828 489.411,097	8	676.515,476 489.432,239	21.272	8	676.515,476 489.432,239	9	676.496,008 489.420,246	22.866	9	676.496,008 489.420,246	10	676.482,402 489.411,864	15.981
10	676.482,402 489.411,864	11	676.479,336 489.408,876	4.281	11	676.479,336 489.408,876	12	676.463,291 489.393,24	22.404	12	676.463,291 489.393,24	13	676.438,776 489.369,348	34.232
13	676.438,776 489.369,348	14	676.426,454 489.357,339	17.206	14	676.426,454 489.357,339	15	676.424,673 489.355,604	2.486	15	676.424,673 489.355,604	16	676.411,724 489.342,985	18.081
16	676.411,724 489.342,985	17	676.410,817 489.342,1	1.267	17	676.410,817 489.342,1	18	676.398,08 489.329,687	17.785	18	676.398,08 489.329,687	19	676.385,869 489.317,787	17.05
19	676.385,869 489.317,787	20	676.382,703 489.314,702	4.42	20	676.382,703 489.314,702	21	676.379,632 489.311,71	4.288	21	676.379,632 489.311,71	22	676.339,086 489.272,195	56.616
22	676.339,086 489.272,195	23	676.337,905 489.270,919	1.739	23	676.337,905 489.270,919	24	676.331,707 489.264,217	9.129	24	676.331,707 489.264,217	25	676.310,331 489.241,109	31.479
25	676.310,331 489.241,109	26	676.300,445 489.230,422	14.558	26	676.300,445 489.230,422	27	676.290,312 489.219,467	14.923	27	676.290,312 489.219,467	28	676.280,385 489.208,736	14.618
28	676.280,385 489.208,736	29	676.274,973 489.202,884	7.971	29	676.274,973 489.202,884	30	676.269,275 489.201,396	5.889	30	676.269,275 489.201,396	31	676.245,296 489.195,13	24.784
31	676.245,296 489.195,13	32	676.239,004 489.193,486	6.503	32	676.239,004 489.193,486	33	676.225,137 489.189,254	14.498	33	676.225,137 489.189,254	34	676.214,825 489.186,107	10.782
34	676.214,825 489.186,107	35	676.203,077 489.182,521	12.283	35	676.203,077 489.182,521	36	676.200,442 489.181,717	2.755	36	676.200,442 489.181,717	37	676.198,099 489.181,002	2.45
37	676.198,099 489.181,002	38	676.193,537 489.179,61	4.77	38	676.193,537 489.179,61	39	676.177,969 489.174,859	16.277	39	676.177,969 489.174,859	40	676.174,647 489.173,845	3.473
40	676.174,647 489.173,845	41	676.170,266 489.173,141	4.437	41	676.170,266 489.173,141	42	676.156,986 489.171,005	13.451	42	676.156,986 489.171,005	43	676.140,846 489.168,41	16.347
43	676.140,846 489.168,41	44	676.106,287 489.162,853	35.003	44	676.106,287 489.162,853	45	676.098,007 489.157,864	9.667	45	676.098,007 489.157,864	46	676.098,885 489.141,574	16.314
46	676.098,885 489.141,574	47	676.113,252 489.100,981	43.06	47	676.113,252 489.100,981	48	676.128,845 489.076,57	28.966	48	676.128,845 489.076,57	49	676.163,485 489.022,342	64.348
49	676.163,485 489.022,342	50	676.172,717 489.003,62	20.874	50	676.172,717 489.003,62	51	676.180,78 488.981,258	23.771	51	676.180,78 488.981,258	52	676.197,41 488.953,261	32.564
52	676.197,41 488.953,261	53	676.212,771 488.916,926	39.449	53	676.212,771 488.916,926	54	676.227,516 488.844,119	74.285	54	676.227,516 488.844,119	55	676.227,07 488.817,688	26.435
55	676.227,07 488.817,688	56	676.304,03 488.818,596	76.965	56	676.304,03 488.818,596	57	676.303,741 488.889,687	71.092	57	676.303,741 488.889,687	58	676.339,365 488.889,704	35.624
58	676.339,365 488.889,704	59	676.555,661 489.210,231	386.68	59	676.555,661 489.210,231	60	676.609,852 489.169,971	67.509	60	676.609,852 489.169,971	1	676.629,235 489.186,776	25.654

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI GALATI la data: 29-11-2019

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

DIANA-IOANA BECHERU



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105965 Cosmesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Galati, Tarla 1, parcela 13,15,18, lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105965	132.743	Teren neimprejmit; imobil inregistrat in CF sporadic 100439;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
51310 / 28/11/2019	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cosmesti); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 105965 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 650.
Act Notarial nr. 6474, din 06/12/2013 emis de BNP IB Manoliu (Act de dezlipire);	
B2	Se infiinteaza cartea funciara 100439 a imobilului cu numarul cadastral 100439/Cosmesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100323 inregistrat in cartea funciara 100323;
Act Administrativ nr. 382, din 29/06/2010 emis de Prefectul Jud. Galati (-Ordin, adeverinta nr. 4612 din 25.08.2010 eliberata de Comuna Cosmesti);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu juridic atribuire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI COSMESTI , CIF:3655943	
OBSERVATII: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100323/Cosmesti, inregistrata prin incheierea nr. 9794 din 18/10/2010	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segmente
16	676.411,724 489.342,985	17	676.410,817 489.342,1	1.267	17	676.410,817 489.342,1	18	676.398,08 489.329,687	17.785	18	676.398,08 489.329,687	19	676.385,869 489.317,787	17.05
19	676.385,869 489.317,787	20	676.382,703 489.314,702	4.42	20	676.382,703 489.314,702	21	676.379,632 489.311,71	4.288	21	676.379,632 489.311,71	22	676.339,086 489.272,195	56.616
22	676.339,086 489.272,195	23	676.337,905 489.270,919	1.739	23	676.337,905 489.270,919	24	676.331,707 489.264,217	9.129	24	676.331,707 489.264,217	25	676.310,331 489.241,109	31.479
25	676.310,331 489.241,109	26	676.300,445 489.230,422	14.558	26	676.300,445 489.230,422	27	676.290,312 489.219,467	14.923	27	676.290,312 489.219,467	28	676.280,385 489.208,736	14.618
28	676.280,385 489.208,736	29	676.274,973 489.202,884	7.971	29	676.274,973 489.202,884	30	676.269,275 489.201,396	5.889	30	676.269,275 489.201,396	31	676.245,296 489.195,13	24.784
31	676.245,296 489.195,13	32	676.239,004 489.193,486	6.503	32	676.239,004 489.193,486	33	676.225,137 489.189,254	14.498	33	676.225,137 489.189,254	34	676.214,825 489.186,107	10.782
34	676.214,825 489.186,107	35	676.203,077 489.182,521	12.283	35	676.203,077 489.182,521	36	676.200,442 489.181,717	2.755	36	676.200,442 489.181,717	37	676.198,099 489.181,002	2.45
37	676.198,099 489.181,002	38	676.193,537 489.179,61	4.77	38	676.193,537 489.179,61	39	676.177,969 489.174,859	16.277	39	676.177,969 489.174,859	40	676.174,647 489.173,845	3.473
40	676.174,647 489.173,845	41	676.170,266 489.173,141	4.437	41	676.170,266 489.173,141	42	676.156,986 489.171,005	13.451	42	676.156,986 489.171,005	43	676.140,846 489.168,41	16.347
43	676.140,846 489.168,41	44	676.106,287 489.162,853	35.003	44	676.106,287 489.162,853	45	676.098,007 489.157,864	9.667	45	676.098,007 489.157,864	46	676.098,885 489.141,574	16.314
46	676.098,885 489.141,574	47	676.113,252 489.100,981	43.06	47	676.113,252 489.100,981	48	676.128,845 489.076,57	28.966	48	676.128,845 489.076,57	49	676.163,485 489.022,342	64.348
49	676.163,485 489.022,342	50	676.172,717 489.003,62	20.874	50	676.172,717 489.003,62	51	676.180,78 488.981,258	23.771	51	676.180,78 488.981,258	52	676.197,41 488.953,261	32.564
52	676.197,41 488.953,261	53	676.212,771 488.916,926	39.449	53	676.212,771 488.916,926	54	676.227,516 488.844,119	74.285	54	676.227,516 488.844,119	55	676.227,07 488.817,688	26.435
55	676.227,07 488.817,688	56	676.304,03 488.818,596	76.965	56	676.304,03 488.818,596	57	676.303,741 488.889,687	71.092	57	676.303,741 488.889,687	58	676.339,365 488.889,704	35.624
58	676.339,365 488.889,704	59	676.555,661 489.210,231	386.68	59	676.555,661 489.210,231	60	676.609,852 489.169,971	67.509	60	676.609,852 489.169,971	1	676.629,235 489.186,776	25.654

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/04/2021, 13:46