



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: cosmesti@gle-adm.ro; Web-site: www.primaria-cosmesti.ro; TEL 0236336227; FAX 0236336218

HOTĂRÂREA nr. 17
din 28.02.2025

Privind: aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 23011/04.12.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, a unui bun imobil din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în T 84, Furcenii Noi, CF 108024-parcela 665/1;

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.129, alin. (2), lit.c), alin. (6), lit. b), art. 285, art. 287, lit. b), art. 310-312, art. 317, alin. (1), (2) și (3), art. 328, art. 334-346, art. 354, art. 355, art.363, alin. (1), (2), (4), (5), (6) și (8), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;

Luând act de:

- Referatele de necesitate nr. 11361/29.11.2024 și nr. 11605/1/06.12.2024 întocmite de secretarul general al comunei și ec. Călin Valentina, pornite de la cererea cetățeanului Drăgan Nelu.
- Raportul de evaluare nr. 23011/04.12.2024 efectuat de evaluator acreditat ANEVAR- Amariței Mirela;
- Adresa nr. P1-815 a MAPN înregistrată sub nr. 5098/19.06.2024;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 47428/2023 a terenului având CF 108024;
- Proiectul de hotărâre nr. 879/03.02.2025 și Referatul de aprobare al primarului comunei Cosmesti, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 880/03.02.2025;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmesti, înregistrat sub nr. 1321/18.02.2025;
- Raportul de avizare al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmesti,

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. g) și cel al art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI, întrunit în ședință ordinară în data de 28.02.2025 adoptă prezenta HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate- Anexa nr. 1 la prezenta și se însușește și aprobă Raportul de evaluare nr. 23011/04.12.2024 efectuat de evaluator acreditat ANEVAR, Amariței Mirela, efectuat în vederea vânzării unui teren extravilan, categoria arabil, cu suprafața de 339 mp, situat în sat Furcenii Noi, com. Cosmești, județul Galați, tarla 84, parcelele 665/1, având Carte funciară nr. 108024, notat cu Anexa nr. 2 a prezentei hotărâri, ambele anexe fiind părți integrante ale hotărârii.

Art.2. Primarul comunei Cosmești va întocmi formalitățile legale pentru efectuarea vânzării prin licitație publică a bunului imobil specificat, prin Comisia de licitație.

Art.3. Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului Galați, Primarului comunei Cosmești, Serviciului financiar contabil și administrativ și va fi afișată pe pagina web a instituției, în Monitorul oficial local la rubrica dedicată Hotărârilor.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Florin Pădure

.....

Contrasemnează:

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,

Cristina Zaharia



Total consilieri	15
Prezenți	14
Pentru	14
Contra	0
Hotărâre	Adoptată

ANEXA NR. 1 la HCL nr. 17/28.02.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE- întocmit în conformitate cu art. 363, alin. (2) din Codul administrativ adoptat prin OUG 57/2019 cu modificările ulterioare.

Cuprinde, în principal, următoarele elemente:

a) **Descrierea și identificarea bunului:** Bun imobil- teren extravilan, categoria arabil, cu suprafața de 339 mp, situat în sat Furcenii Noi, com. Cosmești, județul Galați, tarla 84, parcelele 665/1, având Carte funciară nr. 108024, identificate în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la **Poziția 54 din Anexa** la HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați*. Se atașează extras de carte funciară pentru informare nr. 47428/2023 și Pagina din Anexa la HCL 15/2024.

b) **Motivele** de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării sunt:

- din punct de vedere economic și financiar se justifică acțiunea de vânzare, prețul obținut fiind venit la bugetul local. Terenul în cauză amplasat conform descrierii de la punctul a), nu aduce nici un beneficiu comunei Cosmești, în stadiul în care este acum. Terenul a fost în inventariat în anul 2023, dl Drăgan Nelu l-a folosit de când are casa încă din anii 1990, a făcut curățenie pe el fiind acolo un loc cu un munte de dărâmături ale fostelor construcții ale CAP Furcenii Noi, pe care nu le-a revendicat nimeni. În anul 2023 când s-a finalizat Cadastru sistematic prin ANCPI – finanțarea VII, nu a fost posibilă notarea posesiei în favoarea dlui Drăgan care îl lucra, deoarece era vorba despre teren extravilan. A fost întabulat în favoarea comunei Cosmești și înregistrat în domeniul privat al comunei, care a fost actualizat ultima dată prin HCL nr. 15/2024. Comuna Cosmești, prin Consiliul Local, nu a depus diligențe pentru a aduce un beneficiu comunei prin utilizarea acestor terenuri, iar cetățeanul a solicitat cumpărarea lui, fiind grădină în spatele casei sale. Consiliul Local a fost de acord să se facă diligențe pentru vânzarea terenului. Prin urmare, vânzarea acestui teren, este benefică și pentru comuna Cosmești, și pentru cumpărător, care va fi direct responsabil cu administrarea ulterioară, va avea responsabilitatea menținerii unui mediu ambiant corespunzător. Precizăm că din interviuarea cetățenilor, acolo era înainte de curățare, un morman de pământ, piatră și un loc de depozitare deșeuri de către alți oameni din sat, dar că s-au depus eforturi financiare și fizice, a curățat terenul, acum fiind la stadiul arabil. Terenul este grevat de intrarea prin curtea lui, nefiind acces din camp, deoarece terenul de la Nord este încă neproductiv, un munte de piatră, pământ, resturi cum fuseseră cele inițiale. Utilizarea în alt mod a acestui teren este imposibilă, nefiind cale de acces la el.

Desfășurarea unei activități acolo, conduce la responsabilizarea tuturor pentru a fi menținute în cel mai optim mod curățenia și igiena locațiilor, al protejării mediului ambiant și al calității mediului. Este un beneficiu pentru comuna Cosmești, pentru utilizarea eficientă a resurselor pe care le are, pentru care poate obține un preț corect, în defavoarea utilizării terenului de către cetățeni, fără a aduce un beneficiu comunei, aceștia având o responsabilitate sporită de a contribui la dezvoltarea zonei, cu simț de răspundere.

c) **nivelul minim al prețului:** este stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR- Amariței Mirela la **la suma de 245 euro, valoarea de piață, care nu conține TVA/ CF 108024**, cel de inventar fiind semnificativ mai mic, de doar 723 lei.

d) **procedura** utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate privată a comunei Cosmești și justificarea alegerii procedurii: **licitație publică**, conform prevederilor legale, bazate pe art. 363, alin. (1) și următoarele din Codul Administrativ, aprobat prin OUG 57/2019 cu modificările ulterioare.

e) **termenele previzibile** pentru realizarea procedurii de vânzare: trei luni de la data adoptării Studiului de Oportunitate și a însușirii Raportului de evaluare. Se va propune vânzarea conform prevederilor Codului administrativ, se vor urma pașii legali pentru licitația publică cu respectarea termenelor legale.

f) **avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate**, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode- **nu este cazul**.

g) **S-a luat act de Punctul de vedere al MAPN -adresa nr. P1-815, fiind terenuri grevate de art.3, alin.(1) din Legea 17/2014.**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ing. FLORIN PĂDURE

.....

Contrasemnează:

**SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
CRISTINA ZAHARIA**



RAPORT DE EVALUARE

23011/04.12.2024

Teren extravilan Cosmesti, tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp, numar cadastral 108024 Cosmesti, jud. Galati

Proprietar: COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT

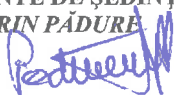
Solicitant raport de evaluare: COMUNA COSMESTI

Destinatar raport de evaluare: COMUNA COSMESTI

Valoarea estimata/scopul raportului de evaluare:

Valoarea de piata in vederea vanzarii

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
ING. FLORIN PĂDURE



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
CRISTINA ZAHARIA



Evaluator: AMARITEI MIRELA

Legitimatie ANEVAR 10111 valabila 2024

Telefon: 0749167420

E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com



Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evaluare vor fi utilizate doar de destinatarul raportului, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate, nu vor fi transmise unor terti decat in realizarea scopului pentru care a fost intocmit raportul de evaluare.

CATRE: - COMUNA COSMESTI

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara -teren extravilan Cosmesti, tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp, numar cadastral 108024 Cosmesti, jud. Galati

Proprietatea imobiliara este evaluata in urmatoarele ipoteze : ca este libera de sarcini si ca documentele puse la dispozitia evaluatorului sunt valabile la data intocmirii raportului de evaluare.

Prezenta scrisoare insoteste raportul de evaluare.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii in vederea vanzarii.

Data la care este valabila valoarea estimata este 04.12.2024.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii tinand seama de ipotezele si conditiile limitative prezentate in raport este:

Valoarea de piata pentru teren extravilan Cosmesti, tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp, numar cadastral 108024 Cosmesti, jud. Galati este :

1.220 LEI respectiv 245 EURO

Valorile nu contin T.V.A.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza standardelor in vigoare, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Cu respect,

Amaritei Mirela

Evaluator autorizat ANEVAR

Specializare EPI



CUPRINS:

1. Evaluator
2. Solicitant
3. Destinatar raport
4. Proprietatea evaluata
5. Data evaluarii
6. Baza evaluarii
7. Declararea valorii
8. Certificare
9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative
10. Clauza de nepublicare
11. Date privind proprietatea evaluata
12. Descrierea proprietatii imobiliare
13. Analiza pietei imobiliare
14. Evaluarea proprietatii
15. Opinia evaluatorului

ANEXE:

- Anexa nr. 1 – Fotografii ale imobilelor
Anexa nr. 2 – Informatii din piata
Anexa nr. 3 – Documente ale proprietatii imobiliare

Numar total de file-26



1. **Evaluator:** Amaritei Mirela
 Parafa: 10111, valabila 2024
 Adresa: str. 13 Septembrie, nr. 16A, Tecuci, jud. Galati
 Telefon: 0749167420
 E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

2. **Solicitant:** COMUNA COSMESTI

3. **Destinatar raport:** COMUNA COSMESTI

4. **Proprietatea imobiliara evaluata:**

4.1 **Tip proprietate imobiliara:**

Teren extravilan- tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp

4.2 **Proprietar:** COMUNA COSMESTI Domeniul privat

4.3 **Adresa imobilului:** Cosmesti, jud. Galati

- tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp

4.4 **Intabulare:**

Teren extravilan suprafata 339 mp- numar cadastral 108024 Cosmesti

5. **Data evaluarii:** 04.12.2024

6. **Baza evaluarii:**

6.1 **Scopul evaluarii**

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii.

Proprietatea imobiliara evaluata :

- Este identificata in mod clar si situata in Cosmesti, jud. Galati.
- Este fara restrictii de forma si dimensiune de care sa aiba cunostinta evaluatorul, de calitatea imobilelor vecine, putandu-se proceda la estimarea unei valori utilizabile pentru scopul exprimat

S-au avut in vedere instructiunile recomandate de standardele de evaluare ANEVAR.

In ipotezele de mai sus, se va putea estima o valoare de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita de standardul SEV 100 – Cadru general



Definitia valorii de piata:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Valoarea de piata va putea fi estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata.

S-au respectat urmatoarele Standarde de Evaluare ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluarilor

6.2 Data de referinta: 04.12.2024

6.3 Data inspectiei: 04.12.2024

6.3 Curs schimb valutar: 1 euro = 4,9770 lei

7. Declararea valorii

Valoarea de piata pentru teren extravilan Cosmestii, tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp, numar cadastral 108024 Cosmestii, jud. Galati este :

1.220 LEI respectiv 245 EURO

Valorile nu contin T.V.A.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;

➤ valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)



- valoarea estimata se refera la o proprietate libera de sarcini;
- valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului;
- valoarea este o predictie

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

8. Certificare

Subsemnata, Amaritei Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, m-am deplasat la adresa imobilului de mai sus, insotita de reprezentantul solicitantului evaluarii, doamna Calin Valentina, in vederea inspectarii proprietatii imobiliare care se evalueaza.

Subsemnata, Amaritei Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, precizez urmatoarele :

- 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 analize nepartinitoare ;
- nu avem nici un interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea care face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate ;
- contractarea lucrarii si remunerarea evaluatorului nu s-a facut in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit ;
- raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime sau maxime , solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interes fata de beneficiar sau de aprobarea unui credit legat de proprietate ;
- certificam faptul ca inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuata personal de catre evaluator;
- certificam faptul ca inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului solicitantului;
- declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari .

9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

1) Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare; dreptul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil;



- Evaluarea s-a facut in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini si ca informatiile inscrise in extrasul de carte funciara sunt valabile la data intocmirii raportului de evaluare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Suprafatele aferente proprietatii au fost luate in calcul in baza informatiilor furnizate de documentele ce le-a avut la dispozitie evaluatorul, fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului de valori selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Datele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata, utilizate de catre evaluator in estimarea valorii, au fost puse la dispozitie de catre proprietar, corectitudinea si precizia acestora fiind responsabilitatea proprietarului, putand exista si alte informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta; acestea sunt : situatia juridica a proprietatii imobiliare, suprafata, istoricul amplasamentului si utilizarea lor actuala.

2) Conditii limitative

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- 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 proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici partile sale (in special concluzii referitor la alte valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;



- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara nu vor fi schimbari esentiale; in caz contrar este necesara reevaluarea proprietatii imobiliare;
- In cazul aparitiei unor fluctuatii semnificative in evolutia pietei financiare se impune reevaluarea proprietatii imobiliare;
- Modificarea ipotezelor si conditiilor limitative impune reevaluarea proprietatii imobiliare;

10. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential si este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si numai pentru uzul solicitantului mentionat la punctul 2 si a destinatarului mentionat la punctul 3.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evaluare vor fi utilizate doar de destinatarul raportului, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate, nu vor fi transmise unor terti decat in relizarea scopului pentru care a fost intocmit raportul de evaluare.

11. Date privind proprietatea evaluata

11.1 Documente primite de evaluator:

- = extras carte funciara 47427/21.12.2023
- = plan de amplasament vizat Toposcad SRL- Radu Gheorghe.

11.2 Situatia actuala a imobilului: in proprietatea Comunei Cosmesti

11.3 Descrierea zonei de amplasare:

- zona cu terenuri intravilane si extravilane

12. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Proprietatea imobiliara evaluata este un teren extravilan cu suprafata de 339mp, aflat in proprietatea Comunei Cosmesti Domeniul Privat. Terenul este plan, cu forma regulata. Terenul se afla in imediata vecinatate a unui teren intravilan cu deschidere la drum comunal 252H proprietar Dragan Nelu. Accesul la teren se face prin intermediul unei proprietati private cu deschidere la drum comunal. Are acces facil la irigatie datorita vecinatatii cu teren intravilan cu apa curenta, este curatat de pietre, nivelat, nu sunt efectuate lucrari agricole pe teren.



13. Analiza pietei imobiliare

Definitia pietei imobiliare :

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata, angajati in tranzactii imobiliare.

Participantii pe piata sunt vanzatorii, cumparatorii, chiriasii, proprietarii, creditorii, antreprenorii, constructorii, investitorii si intermediarii. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele bunurilor si serviciilor, piata imobiliara are o serie de caracteristici speciale. Eficienta unei astfel de piete este bazata pe ipoteze privind comportamentul cumparatorilor si al vanzatorilor si pe caracteristicile proprietatilor imobiliare tranzactionate, tinand cont de faptul ca fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul ei este intotdeauna fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente. Participa un numar relativ mic de vanzatori si cumparatori, proprietatile imobiliare au valori ridicate ce necesita o putere mare de cumparare. Aceste piete sunt sensibile la stabilitatea veniturilor, la nivelul de salarizare, numarul de locuri de munca.

Datorita faptului ca oferta de proprietati imobiliare se dezvolta relativ greu iar cererea poate sa se modifice brusc este posibil sa existe o supraoferta sau un exces de cerere.

Pe o piata normala participantii sunt complet informati, sunt in cunostinta de cauza referitor la aspectele pietei, calitatea produselor iar informatiile despre vanzari, licitatii, preturi sunt disponibile imediat. Pe o piata imobiliara cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, tranzactiile fiind in numar redus. Informatiile despre preturi nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt privite ca investitii, sunt putin lichide si au un proces de vanzare pe termen relativ lung.

Caracteristic pietei locale este faptul ca in prezent este o piata destul de slaba pentru toate categoriile de proprietati, uneori chiar inactiva.

Caracteristicile pietei imobiliare din Romania s-au reflectat si pe piata imobiliara a zonei in care se gaseste proprietatea analizata, piata fiind in scadere, astfel ca in prezent exista oferte de vanzare a proprietatilor imobiliare in numar mare si un numar foarte mic de cumparatori ce nu pot plati pretul cerut de vanzatori, avand in vedere si inrautatarea conditiilor de creditare.

In prezent piata imobiliara este caracterizata de o relativa stagnare, existand putine tranzactii, majoritatea fiind facute cu plata imediata in numerar.

Identificarea pietei

In functie de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea, varsta participantilor de pe piata si de tipul, amplasarea, dimensiunea, designul si restrictiile urbanistice se pot identifica mai multe tipuri de piete imobiliare : rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale.

Piata proprietatilor imobiliare a cunoscut o scadere drastica a putine tranzactii.



Echilibrul pietei

In prezent pe piata proprietatilor imobiliare se constata o reducere masiva a cererii de cumparare. Puterea de cumparare a potentialilor cumparatori este scazuta. Cumparatorii au putini bani repartizati pentru a face investitii in proprietati imobiliare, avand in vedere realitatile economice si tipul de proprietati existente pe piata din zona.

Au fost inregistrate putine tranzactii, conform informatiilor primite de la cabinetele notariale si agentile imobiliare din zona.

In aceste conditii echilibrul pietei imobiliare este foarte greu de atins. Piata este in stagnare.

Lipsa echilibrului pietei imobiliare a fost influentata si de alti factori ce pot fi de natura sociala, administrativa si chiar politica. Acestia impreuna cu dorinta vanzatorilor de a obtine un profit cat mai mare, au condus la starea actuala a pietei imobiliare.

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piata imobiliara, aceasta devenind o piata a cumparatorului.

14. Evaluarea proprietatii

14.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata a proprietatii, analiza celei mai bune utilizari identificand cea mai profitabila si probabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Evaluatorul va analiza utilizările proprietatilor din zona proprietatii de evaluat. Daca o proprietate este adaptata in mod particular unei anumite utilizari, acest fapt va fi luat in considerare la estimarea celei mai bune utilizari.

In analiza celei mai bune utilizari nu se va lua in considerare situatia cand proprietarul decide sa utilizeze proprietatea in scopuri mai putin profitabile.

Notiunea de "cea mai buna utilizare" reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare, selectata din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare, in urmatoarele capitole ale raportului de evaluare.

Definitia "cele mai bune utilizari":

- *Cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.*

Analizarea uzuala a celei mai bune utilizari se face in urmatoarele ipoteze :

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

Pentru ca o proprietate imobiliara sa aiba cea mai buna utilizare ca teren construit trebuie sa indeplineasca urmatoarele criterii :

- sa fie posibila fizic
- sa fie permisibila legal
- sa fie fezabila financiar
- sa fie maxim productive

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare este **utilizare agricola**



14.2 ABORDAREA PRIN PIATA

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor (piata), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Au fost selectate trei oferte comparabile de vânzare a terenurilor cu caracteristici apropiate de cele ale terenului evaluat.

Abordarea prin comparația vanzarilor utilizează raționamentul prin care estimarea valorii de piață se face prin compararea prețurilor de vânzare a proprietăților imobiliare similare cu proprietatea de evaluat și corectarea acestor prețuri în funcție de caracteristicile proprietăților.

Premisa majoră a metodei comparației este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Metoda își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă adică se axează pe asemănările și diferențele între proprietățile imobiliare tranzacționate.

Abordarea prin comparația vanzarilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață atunci când există suficiente informații disponibile despre proprietăți.

Evaluatorul culege datele de pe piață și le verifică pentru a asigura credibilitatea concluziilor. Se utilizează informații, cu privire la raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară locală, culese din presa locală, de la agențiile imobiliare, notariate, direct de la proprietari și din alte surse credibile.

Informațiile despre vânzări sunt analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație identifică acele caracteristici specifice ale proprietăților și tranzacțiilor care pot explica diferențele de preț. Analiza de piață identifică elementele care sunt mai sensibile. În analiza vanzarilor comparabile elementele de comparație considerate ca fiind de bază sunt următoarele:



- *Drepturile de proprietate transmise.* Este esentiala o identificare precisa a drepturilor de proprietate transmise in fiecare tranzactie comparabila, deoarece pretul de tranzactie se bazeaza intotdeauna pe dreptul de proprietate transmis.
- *Restrictii legale.* Se stabileste daca exista vreo restrictie de vanzare si construire imediata sau de perspectiva stabilita de autoritatile nationale sau locale.
- *Conditiiile de finantare.* Tipurile si conditiile aranjamentelor financiare in orice tranzactie ar trebui sa fie pe deplin intelese, analizate si luate in considerare, deoarece diferitele aranjamente financiare pot face ca pretul platit pentru o proprietate sa fie diferit de cel platit pentru o proprietate identica
- *Conditiiile de vanzare.* In multe situatii, motivatia speciala a partilor dintr-o tranzactie poate afecta preturile platite si chiar sa genereze unele tranzactii de natura diferita de conditiile de piata.
- *Cheltuielile imediate dupa cumparare* sunt cheltuielile care ar trebui realizate dupa achizitionarea proprietatii si pe care un cumparator avizat le poate negocia in pretul de achizitie.
- *Conditiiile de piata.* Conditiiile de piata la data vanzarii proprietatii comparabile pot fi diferite de cele de la data evaluarii. Factorii care influentează conditiile de piata includ aprecierea sau deprecierea rapida a valorilor proprietatii, schimbari in legislatia impozitarii, restrictii de construire sau stopari ale acesteia, etc.
- *Localizarea.* Ar trebui comparate localizarile proprietatilor comparabile si ale proprietatii de evaluat, pentru a stabili daca localizarea si vecinatatile influentează preturile plătite.
- *Caracteristicile fizice.* Atribute cum ar fi dimensiunea, deschiderea, forma terenului sunt descrise si analizate de catre evaluator. Daca caracteristicile fizice ale unei proprietati comparabile sunt diferite fata de cele ale proprietatii evaluate, fiecare dintre diferente ar trebui luata in considerare, iar evaluatorul trebuie sa faca ajustarea corespunzatoare impactului acestora asupra diferentelor in valoare.
- *Caracteristicile economice.* Pentru analiza proprietatilor generatoare de venit se utilizeaza indicatori cum ar fi: venitul, cheltuielile de exploatare, clauzele de inchiriere/arendare.
- *Utilitati disponibile.* Sunt importante deoarece lipsa sau existenta lor pot influenta valoarea terenului.
- *Utilizarea.* Zonarea si alte restrictii sau limitari influenteaza utilizarea proprietatii. Daca exista o diferenta intre utilizarea existenta sau intre cea mai buna utilizare a unei proprietati comparabile si cea a proprietatii evaluate, ar trebui luat in considerare, cu multă atentie, impactul acestei diferente asupra valorii. In general, in analiza comparativa ar trebui utilizate numai proprietatile care au bune utilizari identice sau similare.



Din analiza efectuata de evaluator si din observatiile facute in capitolul 3.6 "Analiza pietei imobiliare" rezulta ca pe piata specifica proprietatii imobiliare evaluate nu au fost efectuate in ultima perioada de timp destule tranzactii de aceea evaluatorul a utilizat pentru comparatii ofertele de vanzare ale proprietatilor asemanatoare.

Aceasta metoda considera ca terenul este liber. Se compara terenul proprietatii evaluate cu terenuri similare, se analizeaza preturile pentru terenuri similare.

Pentru fiecare element de comparatie sunt necesare corectii ale pretului pe unitatea de masura. S-a folosit ca unitate de masura metrul patrat.

Pentru aplicarea metodei se utilizeaza analiza comparativa prin utilizarea combinatiei intre metoda cantitativa "analiza pe perechi de date" si metoda calitativa "analiza comparatiilor relative".

Din informatiile de pe piata cu privire la tranzactii similare, care s-au efectuat in intervale de timp relativ apropiate si din anunturile publicitare in vigoare, au fost selectate 3 proprietati asemanatoare cu cea evaluata.

Comparabilele sunt prezentate in anexa si analizate in tabelul urmator:

Nr crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	drept de folosinta	drept de folosinta	drept de folosinta	drept de folosinta
2	Restricții legale	fara	similar	similar	similar
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de inchiriere	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	21.11.2024	09.04.2024	22.07.2024
6	Localizare:	Cosmestii, nr. cadastral 108024 T84, P665/1, jud. Galati, in imediata vecinatate a unor terenuri intravilane cu deschidere la drum comunal 252H	Cosmestii, nr. cadastral 100583, T35, P 9, jud. Galati	Cosmestii, nr. cadastral 102252, T49/1, P 73/55, jud. Galati	Cosmestii, nr. cadastral 106044, T1/1, P 80, jud. Galati
7	Caracteristici fizice		teren liber	teren liber	teren liber
	Suprafata (ha):	0,0339	0,7344	0,5000	0,2600
	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Posibilitate irigatie	acces facil la irigatie, fiind situat in imediata vecinatate a terenurilor intravilane care au alimentare cu apa	da	da	da
9	Zonare:	extravilan	similar	similar	similar
10	Categorie de folosinta	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil
	Pret vanzare (lei)		24.000	12.000	6.000
	Pret vanzare (lei/ha)		32.680	24.000	23.077



Grila de calcul:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare		Cosmesti, nr. cadastral 100583, T35, P 9, jud. Galati	Cosmesti, nr. cadastral 102262, T49/1, P 73/55, jud. Galati	Cosmesti, nr. cadastral 106044, T1/1, P 80, jud. Galati
Data	prezent	21.11.2024	09.04.2024	iul. 24
Suprafața [mp]	0,0339	0,7344	0,5	0,26
PRET VANZARE(LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala- ofertele publicate pe site-ul DAJ Galati(dajgalati.ro) se concretizeaza de obicei in tranzactii la preturile cerute de vanzatori		0%	0%	0%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret de vanzare corectat (LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		0	0	0
Pret corectat (LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Pret corectat (LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru finanțare		0	0	0
Pret corectat (LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
CONDIȚII DE VANZARE				
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru condiții de vânzare		0	0	0
Pret corectat (LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pietei	prezent	21.11.2024	09.04.2024	20.10.2024



Corectia unitara sau procentuala		0%	4%	3%
Corectie totala pentru conditii ale pietei		0	960	692
Pret corectat (LEI/HA/AN)		32.680	24.960	23.769
LOCALIZARE	Cosmesti, nr. cadastral 108024 T84, P665/1, jud. Galati, in imediata vecinatate a unor terenuri intravilane cu deschidere la drum comunal 252H	Cosmesti, nr. cadastral 100583, T35, P 9, jud. Galati	Cosmesti, nr. cadastral 102252, T49/1, P 73/55, jud. Galati	Cosmesti, nr. cadastral 106044, T1/1, P 80, jud. Galati
Corectia unitara sau procentuala		10%	10%	10%
Corectie totala pentru localizare		3.268	2.496	2.377
Pret corectat (LEI/HA)		35.948	27.456	26.146
CARACTERISTICI FIZICE	0	teren liber	teren liber	teren liber
Marime (dimensiune) (ha)	0,0339	0,7344	0,5	0,26
Corectia unitara sau procentuala		-5%	-5%	-3%
Corectie totala pentru formă și dimensiuni		-1.797	-1.373	-784
Pret corectat(LEI/HA)		34.150	26.083	25.362
Posibilitate irigatie	acces facil la irigatie, fiind situat in imediata vecinatate a terenurilor intravilane care au alimentare cu apa	da	da	da
Corectia unitara sau procentuala		5%	5%	5%
Corectie totala		1.708	1.373	1.307
Pret corectat(LEI/HA)		35.858	27.456	26.669
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie (planeitate)		0	0	0
Pret corectat (LEI/HA)		35.858	27.456	26.669
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa		similar	similar	similar
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru zonare		0	0	0
Pret corectat (LEI/HA)		35.860	27.456	26.669
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil

Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		35.860	27.456	26.669
Pret corectat (LEI/HA)		35.860	27.456	26.669
Corectie totala neta	(absolut)	3.178	3.456	3.592
	(procentual)	10%	14%	16%
	(absolut)	6.773	6.202	5.161
Corectie totala brută	(procentual)	21%	26%	22%
Opinie(lei/ha)	35.860			
Valoare estimata pentru terenul evaluat(LEI)	1.220			
Valoare estimata pentru terenul evaluat(EURO)	245			
Curs EURO	4,9770			
Data evaluarii	04.dec.24			

8. Opinia evaluatorului

Toate valorile cuprinse in prezenta lucrare se inteleg in conditiile existente la data evaluarii .

Valoarea obtinuta cu ajutorul **abordarii prin piata** este aleasa ca valoare estimata a proprietatii, pentru ca reflecta cel mai bine realitatea din piata imobiliara locala deoarece utilizeaza informatii (comparabile) de pe piata locala si imprejurimi.

Valoarea de piata pentru teren extravilan Cosmestii, tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp, numar cadastral 108024 Cosmestii, jud. Galati este :

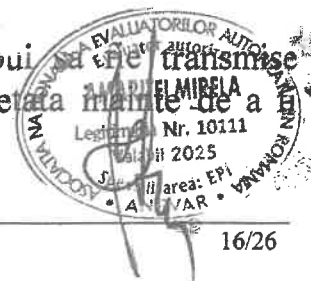
1.220 LEI respectiv 245 EURO

Valorile nu contin T.V.A.

Este important de subliniat faptul ca **valoarea** propusa este o **estimare** facuta de evaluator bazata pe informatiile avute la dispozitie si pe previziunile facute la un moment dat.

Pretul obtinut in urma vanzarii bunului mobil, cel rezultat din tranzactia efectiva, poate fi diferit de valoarea estimata de evaluator, deoarece in cursul negocierii pot fi introdusi factori necuantificabili (capacitatea financiara a partenerilor, dorinta de cumparare si de vanzare, climatul negocierii, interesele speciale si abilitatea protagonistilor, etc) precum si alte consideratii obiective si subiective avansate de cumparator si de vanzator in cursul negocierii.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.



Opinia evaluatorului privind valoarea de piata s-a sprijinit pe urmatoarele argumente si considerente:

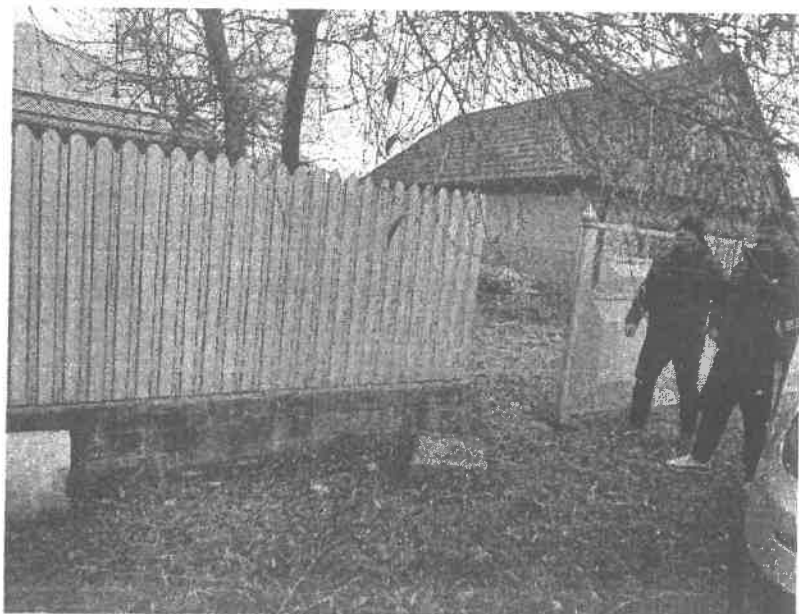
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in acest raport si este valabila la data evaluarii
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale
- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- opinia de mai sus nu reprezinta valoare pentru asigurare
- valoarea estimata nu contine TVA

Intocmit
Amaritei Mirela
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializare EPI



Anexa nr. 1 – Fotografii ale imobilului

Accesul la imobil s-a facut prin intermediul unei proprietati private cu deschidere la drum comunal, proprietar Dragan Nelu.



Teren extravilan T 84 , P 663/1





Anexa nr. 2 – Informatii din piata

Formular pentru persoane fizice

OFERTA DE VANZARE TEREN

Am, subsemnatul, [Numele Personei Fizice], domiciliat în localitatea [Localitatea], județul [Județul], sectorul [Sectorul], codul poștal [Codul poștal], în calitate de [Calitatea Personei Fizice],

propun vânzarea terenului agricol situat în extravilan, cu suprafață de 0.5 ha, reprezentând terenul nr. 1/1 din C.50, din cartea funciară nr. 10/25, din foaia funciară nr. 1/1 și zero.

Informațiile de interes public sunt:

Informații privind caracteristicile terenului:

Specificație	Crașă Comuna Județul	Suprafață m ²		Număr cadastral m ²	Număr de carta funciară m ²	Număr terafol m ²	Număr parcela m ²	Categorie de folosință m ²	Cota
		Suprafață m ²	Cota parte m ²						
Suprafața de teren agricol	COMUNA COSMEȘTI	0.50	0.50 - 0.5 ha	10255	10252	49/1	7355	Teren arabil	49/1
Teren agricol	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Informații de interes public sunt: în extravilan este situat terenul de construcții pentru construcția unei clădiri (clădire) care se va utiliza în scopul de construcție de construcție.

Am, subsemnatul, [Numele Personei Fizice]

propun vânzarea terenului agricol situat în extravilan, cu suprafață de 0.5 ha, reprezentând terenul nr. 1/1 din C.50, din cartea funciară nr. 10/25, din foaia funciară nr. 1/1 și zero, în conformanță cu prevederile Legii nr. 286/2009 privind vânzarea terenurilor agricole și agricole, în conformanță cu prevederile Legii nr. 286/2009 privind vânzarea terenurilor agricole și agricole, în conformanță cu prevederile Legii nr. 286/2009 privind vânzarea terenurilor agricole și agricole.

Am, subsemnatul, [Numele Personei Fizice]

propun vânzarea terenului agricol situat în extravilan, cu suprafață de 0.5 ha, reprezentând terenul nr. 1/1 din C.50, din cartea funciară nr. 10/25, din foaia funciară nr. 1/1 și zero, în conformanță cu prevederile Legii nr. 286/2009 privind vânzarea terenurilor agricole și agricole, în conformanță cu prevederile Legii nr. 286/2009 privind vânzarea terenurilor agricole și agricole.

[Semnatura Personei Fizice]

Data 09.04.2024

NOTĂ:

1. Se poate realiza în următoarele cazuri:

2. Se poate realiza în următoarele cazuri:

3. Se poate realiza în următoarele cazuri:

4. Se poate realiza în următoarele cazuri:

5. Se poate realiza în următoarele cazuri:



OPPER DE VANZAME TEEEN

$\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} \right) = \frac{1}{4}$



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 18

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1 (Nume) (Prenume)
 Subsemnatul/la: FLORELIU MARINEL CNP: [redacted]
 având adresa de comunicare în județul GALATI orașul/comuna COSMESTI
 sat/sector COSMESTI-VALE strada ZĂTUNULUI nr. 62
 Bloc Sc. Et. Ap. Cod postal 807087 Telefon 0721048193
 E-mail primaria.cosmestri@galati.ro Fax [redacted]
 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,25 ha, reprezentând oca parte 1/1
 la preț de 6.000 lei/2) ecua
 jupernici

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

[redacted]

Date privind identificarea terenului: Județul GALATI Orașul/Comuna COSMESTI

Suprafața (ha) (*)		Informații privind amplasamentul terenului		
Suprafață	0,25	Identificator electronic (*)	Nr. Carte Funciara (*)	Nr. Căminar (*)
Cod cadastral (*)	1/1	Nr. Tarla / Lot (*)	Nr. Parcela (*)	Nr. Topograf (*)
Adresa	Categorie de folosință (*)	Observații		
	Arabil			

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul actului pentru
 pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să înlocuiască contract de vânzare

DA NU

Cunoscând că terenul în descrierea sa poartă peștigul conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și
 completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Conținutul prezentei oferte este valabil până la data de 22/26



Anexa nr. 3 – Documente



ANCP
Asociația Națională a
Evaluatorilor Autorizați

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108024 Cosmestii

Nr. cerere 47428
Ziua 21
Luna 12
Anul 2023
Cod verificare
100162760681

TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Ud. Galati, Terla 84, Parcela 665/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	108024	339	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
47428 / 21/12/2023	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cosmestii); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 108024 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2460.	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 68, din 27/10/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmestii;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA COSMESTI, CIF:3655943, Domeniul Privat	
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B3 Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinte
NU SUNT	

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

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

Formular varianta 1.1

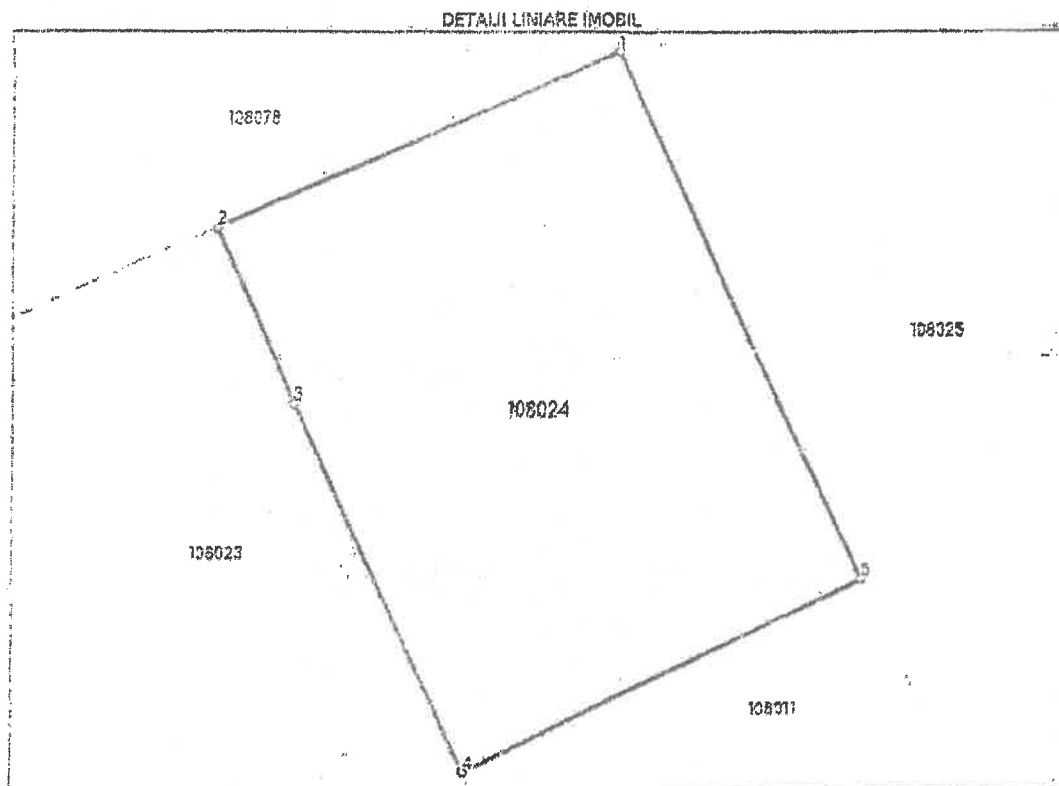


Carte Funciară Nr. 108024 Comuna/Oraș/Municipiu: Cosmestti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108024	339	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	339	84	665/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	682.619,43 481.249,808	2	682.604,951 481.243,61	15,75
2	682.604,951 481.243,61	3	682.607,736 481.237,317	6,882
3	682.607,736 481.237,317	4	682.613,912 481.223,738	14,918
4	682.613,912 481.223,738	5	682.628,19 481.230,845	15,949

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

Pagina 2 din 3

Căutați pentru informații online la adresă: eppay.ancp.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 108024 Comuna/Oraș/Municipiu: Cosmestii

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	582.628,19; 481.230,845	1	582.618,43; 481.249,808	20.889

** 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 ANCPi 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/12/2023, 08:07

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

Pagina 3 din 3*

Extrase pentru informare on-line la sursa eapsy.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

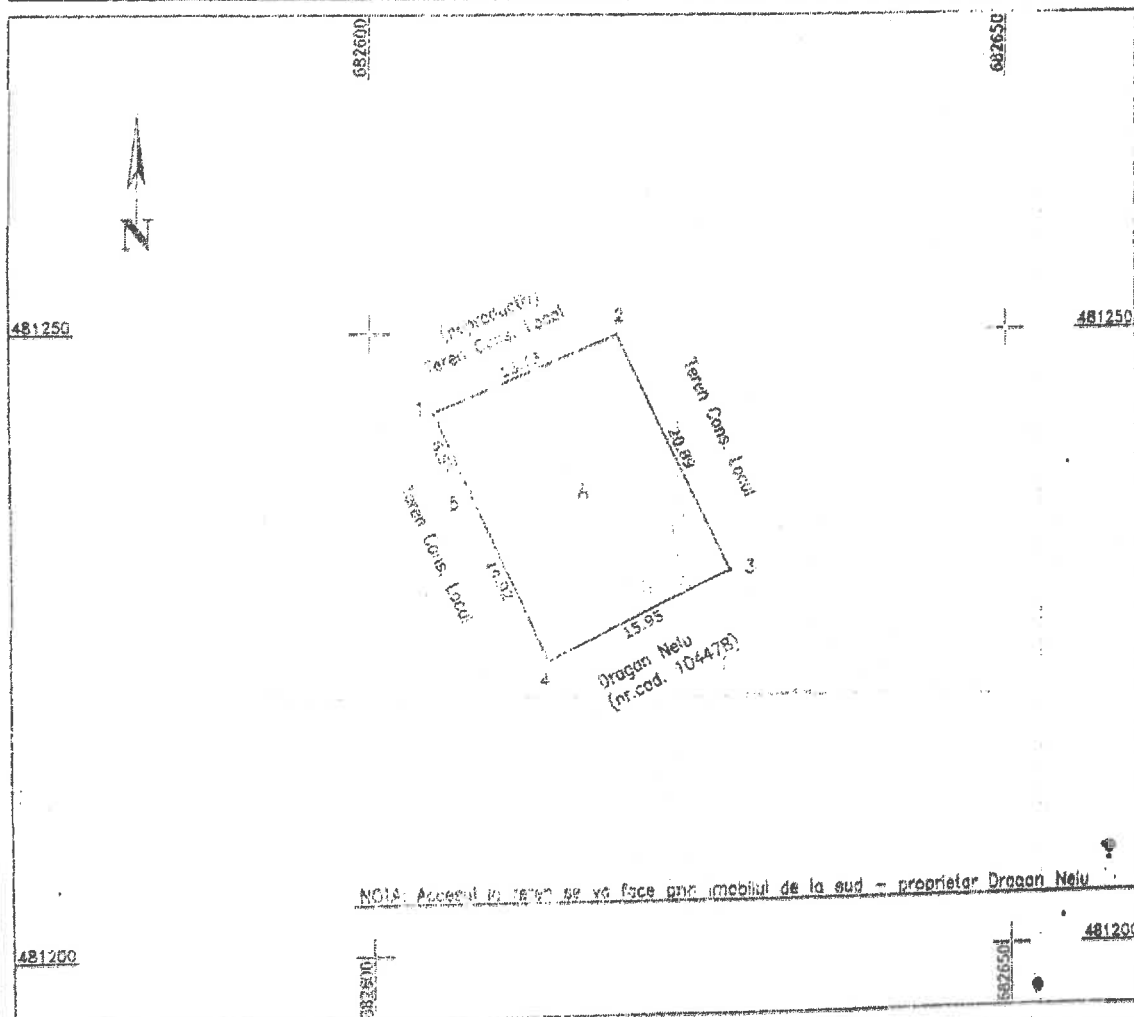


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 10
(Anexa nr. 16 la regulament)

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	339 mp	Teren 64 parcele 605/1
Cartea Funciara nr.	UAT	Cosmesti



NOTA: Accesul in teren se va face prin imobilul de la sud - proprietar Dragon Neiu

a. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categ. teren	Suprafata (mp)	Mentii
1	1	339	Teren de constructii din clasa
Total		339	
b. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata constructiei (mp)	Mentii
Total			

Executanti: PJ SC TOPOSAD SRL
 Seria RO-B-I Nr. 2569/05.05.2022 Clasa III
 Gheorghe Radu Seria RO-G-I Nr. 272/07.05.2022
 Categoria B si C
 Confirma executarea in conformitate cu planul de amplasament si delimitare a imobilului
 si terenului de constructii

Data: 25.09.2022

Radu
GheorgheDigitally signed by Radu Gheorghe
 Reason: OCPIGALATI - PFA SC / RO-
 GLE 0251
 Date: 2023.09.25 16:13:23 +02'00'